Commune de Reuil-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Reuil-en-Brie,
Le Maire,

Etude réalisée par :

Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur

Groupe auddicé
Environnement Conseil · airele · Institut auddicé

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

PREAMBULE **3**

LES ORIENTATIONS DU PADD **5**

1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME 5

Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique afin d'être en adéquation avec les équipements existants 5

Orientation n°2 : Maintenir l'image de « village » et un cadre de vie rural 5

Orientation n°3 : Anticiper un développement éventuel des équipements scolaires 5

Orientation n°4 : Maintenir le pôle de loisirs entre Reuil et la Ferté 5

Orientation n°5 : Permettre l'évolution de la zone à vocation économique 6

Orientation n°6 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés, inciter à l'usage d'autres modes de déplacements et des circulations douces et fluidifier les déplacements 6

Orientation n°7 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement 6

2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE PAYSAGE, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES 6

Orientation n°1 : Protéger la vallée de la Marne 6

Orientation n°2 : Préserver le massif boisé et le plateau de la Brie des étangs 6

Orientation n°3 : Protéger les espaces naturels de manière générale en ayant en perspective la création du Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morin 7

Orientation n°4 : Conforter la structure paysagère locale 7

3. OBJECTIFS FIXES EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 7

Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain 7

Orientation n°2 : Privilégier les extensions sur des délaissés ou des friches n'ayant pas de fonctionnalité pour l'économie locale 7

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce nouvelle du PLU qui n'existait pas dans les POS. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Selon **l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme :**

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1. *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
2. *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil Municipal qui s'est tenu le 7 juin 2013.

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

Orientation n°1 : Maîtriser la croissance démographique afin d'être en adéquation avec les équipements existants

- **Assimiler progressivement une population nouvelle** en évitant un afflux important sur une petite période ce qui pourrait entraîner une restructuration complète des équipements scolaires (école maternelle et élémentaire) et périscolaires (cantine).
- **Prendre en compte l'existence de grands logements actuellement sous occupés** pouvant être investis par de plus grands ménages dans les années futures.
- **Stopper la densification dans les hameaux** où les réseaux ont des capacités limitées et où les dessertes (chemins communaux) sont de dimensionnements limités.

Orientation n°2 : Maintenir l'image de « village » et un cadre de vie rural

- Viser une extension du bourg centre **en épaisseur** le long de voiries ouvertes à la circulation en tentant d'**éviter le développement des constructions dites en « drapeau » dans l'hyper centre** (problèmes récurrents d'accessibilité et de stationnement).
- Prendre en compte la **topographie** et les **possibilités de connexion aux secteurs urbanisés et aux équipements existants** (les réseaux notamment) dans le choix des zones de développement de l'urbanisation.
- Maintenir un type de **construction villageoise** (individuel ou individuel groupé).
- **Préserver** les grandes **caractéristiques architecturales et urbaines** du bourg centre.
- **Maîtriser et organiser l'urbanisation des hameaux** afin de préserver l'ambiance rurale qui est un atout pour ces petites entités urbanisées.

Orientation n°3 : Anticiper un développement éventuel des équipements scolaires

- **Prévoir un emplacement permettant de recevoir de nouveaux bâtiments scolaires si le besoin s'en fait sentir.**

Orientation n°4 : Maintenir le pôle de loisirs entre Reuil et la Ferté

- **Maintenir la zone sportive et de loisirs** localisée entre la commune de La Ferté-sous-Jouarre et le village de Reuil-en-Brie (centre équestre, terrains de football et terrains de tennis) tout en prenant en compte le risque inondation.

Orientation n°5 : Permettre l'évolution de la zone à vocation économique

- **Maintenir la zone à vocation économique localisée en entrée de ville**, en permettant une évolution éventuelle du site (implantation de petites activités artisanales ou commerciales par exemple).
- Prendre en compte la **stratégie intercommunale en matière de développement économique** qui aura plus vocation à se réaliser dans les zones d'activités déjà existantes dans l'agglomération de La Ferté-sous-Jouarre (la communauté de communes du Pays Fertois possède la compétence développement économique).

Orientation n°6 : Limiter l'augmentation des déplacements motorisés, inciter à l'usage d'autres modes de déplacements et des circulations douces et fluidifier les déplacements

- Privilégier le **développement urbain au niveau du bourg**.
- **Faciliter la desserte pour les circulations douces** entre Reuil-en-Brie et La Ferté-sous-Jouarre.
- Prendre en compte les **problèmes de circulation liés au stationnement** dans le bourg.
- **Favoriser la création de bouclages** au niveau des zones d'extension future.
- **Préserver la liaison verte** vers La Ferté-sous-Jouarre au niveau de la servitude de marchepied le long de la Marne.

Orientation n°7 : Favoriser le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement

- Prendre en compte la **desserte des communications numériques** dans les projets de développement de l'urbanisation.
- Rendre possible **l'installation du très haut débit**.

2. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de paysage, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Orientation n°1 : Protéger la vallée de la Marne

- **Protéger les milieux aquatiques et zones humides de la vallée de la Marne** dans le cadre de la **préservation des continuités écologiques des trames bleues** instaurées par la loi portant engagement national pour l'environnement et en cohérence avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie.
- Prendre en compte le **caractère inondable de la vallée de la Marne** à travers notamment la prise en compte des zones soumises au risque inondation.

Orientation n°2 : Préserver le massif boisé et le plateau de la Brie des étangs

- **Protéger les massifs boisés** de plateau, constituant un vaste corridor écologique, et ce dans le cadre de la **préservation des continuités écologiques et des noyaux de biodiversité des trames vertes** instaurées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement.

- **Maintenir la fonctionnalité de la forêt** (écologique, paysagère mais aussi économique) en y interdisant toute construction, mais en y permettant une gestion raisonnée et rationnelle régie en partie par le code forestier.
- **Protéger les lisières des massifs boisés et les clairières agricoles.**
- **Préserver l'intégrité** des milieux humides et aquatiques reconnus dans le massif forestier, et notamment au niveau **des étangs**.

Orientation n°3 : Protéger les espaces naturels de manière générale en ayant en perspective la création du Parc Naturel Régional de la Brie et des deux Morin

- **Eviter la diffusion des constructions et le mitage** des espaces naturels les plus sensibles.
- **Préserver de la constructibilité** les **parcs** de caractère et les **jardins** villageois intégrés à l'enveloppe bâtie.
- **Préserver les surfaces agricoles.**

Orientation n°4 : Conforter la structure paysagère locale

- **Conserver l'équilibre** entre la vallée de la Marne, le plateau de la Brie et les entités bâties.
- **Conserver les grandes caractéristiques de l'architecture locale** afin de conserver une harmonie au sein des espaces urbanisés.

3. Objectifs fixés en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientation n°1 : Définir des surfaces constructibles adaptées au projet urbain

- Définir le **besoin en surfaces à urbaniser de manière cohérente et raisonnée** du potentiel déjà existant dans les parties agglomérées (notamment parc de résidences secondaires et nombreux logements de grande taille pour l'instant sous occupés) et estimé à **3,5 ha**.
- **Réduire les surfaces constructibles délimitées dans l'ancien POS** afin de viser une certaine densification.
- Fixer des **principes de densité** dans les zones d'extension future visant à limiter le gaspillage des surfaces constructibles.

Orientation n°2 : Privilégier les extensions sur des délaissés ou des friches n'ayant pas de fonctionnalité pour l'économie locale

- Eviter la consommation des espaces agricoles dans les zones d'extension future en **privilégiant l'urbanisation sur des terres n'ayant pas de valeur agronomique notable et ne faisant pas partie de la Surface Agricole Utile (SAU) d'exploitants**.

Commune de Reuil-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme

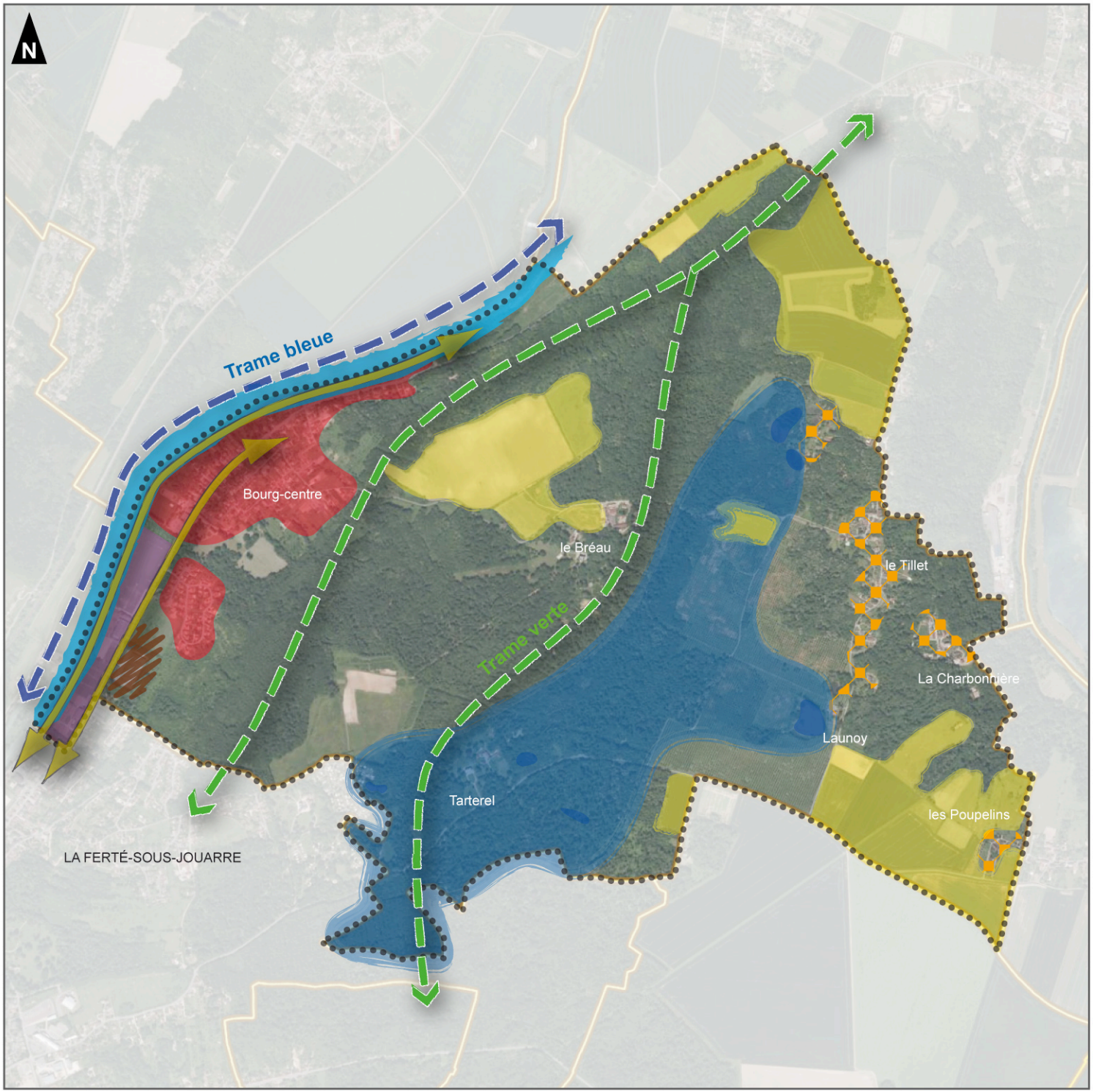
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- Viser une extension du bourg centre en épaisseur le long de voiries ouvertes à la circulation
- Stopper la densification dans les hameaux
- Maintenir la zone sportive et de loisirs
- Maintenir la zone à vocation économique localisée en entrée de ville
- Faciliter la desserte pour les circulations douces entre Reuil-en-Brie et La Ferté-sous-Jouarre
- Préserver la liaison verte vers La Ferté-sous-Jouarre au niveau de la servitude de marchepied le long de la Marne

2. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricole et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Protéger les milieux aquatiques et zones humides de la vallée de la Marne et prendre en compte le caractère inondable
- Protéger les massifs boisés de plateau tout en maintenant la fonctionnalité de la forêt
- Préserver l'intégrité écologique des étangs sur le plateau
- Préserver les surfaces agricoles



0 20 40 60

km

1:20 000

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : Environnement Conseil - 2012

Source de fond de carte : Géoportail®