

Commune de Reuil-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

«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 :



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



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
1. LA ZONE UB EN CONTINUITÉ DU LOTISSEMENT, LIEU DIT « PARC DE REUIL »	5
2. LA ZONE D'EXTENSION FUTURE A VOCATION RESIDENTIELLE : ZONE 1 AU	7

PREAMBULE

Selon les articles **L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V) pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové.**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations d'aménagement peuvent notamment :

- 1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Par ailleurs, selon l'article **L. 152-1 du code de l'urbanisme modifié par loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V) pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové.**

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP sont définies sur les zones d'extension future potentiellement constructibles sur le court à moyen terme (zones U et 1 AU).

La zone 2AU ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières seront définies au moment du passage de la zone 2 AU en zone 1 AU.

1. La zone UB en continuité du lotissement, lieu dit « Parc de Reuil »

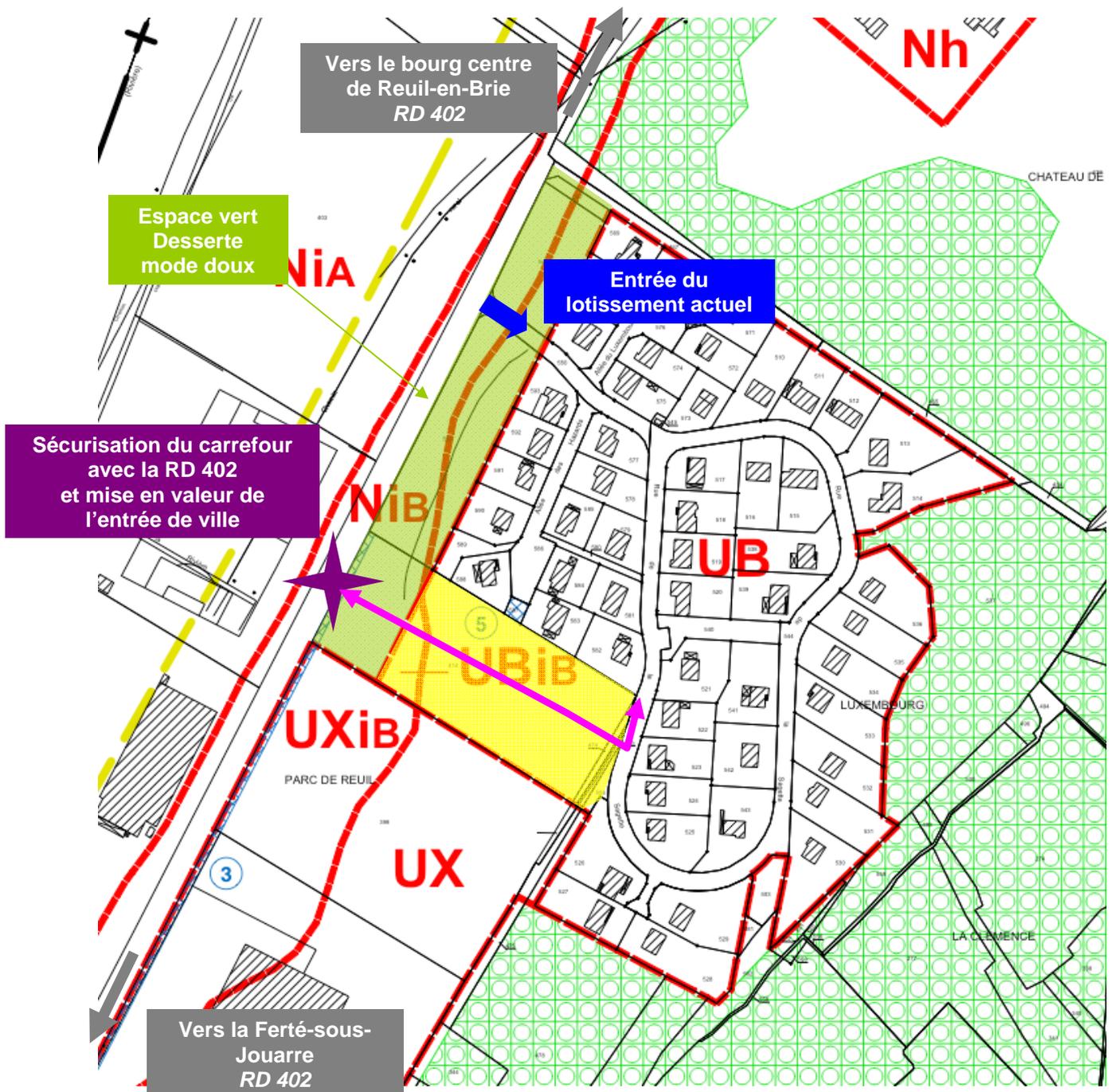


Schéma de principe OAP zone UB (en jaune)

La desserte de la zone UB devra prévoir un bouclage de la voirie avec la trame viaire existante afin d'éviter tout développement en impasse. Ainsi, le bouclage devra être créé entre la rue de la Sagette et la route départementale 402.

Pour l'instant, les OAP ne privilégient pas la mise en place d'un sens de circulation. Ce point devra être étudié en concertation avec le service gestionnaire de la RD 402. Il en est de même pour les installations et aménagement voués à sécuriser le carrefour avec la RD 402 et la valorisation de l'entrée de ville.

L'aménagement interne à la zone devra prévoir de relier la trame viaire par une desserte piétonne rejoignant l'emplacement réservé n°5.

L'emplacement réservé n°5 est délimité à l'extrémité de l'allée des Hazards afin que la commune puisse y aménager un espace vert commun au lotissement actuel et au futur lotissement, ainsi qu'un accès piéton entre le lotissement existant et l'extension projetée.

Le stationnement visiteur doit être pris en compte dans les emprises communes (profils de voirie par exemple).

La densité minimale en matière de logements sera de 12 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris).

2. La zone d'extension future à vocation résidentielle : zone 1 AU

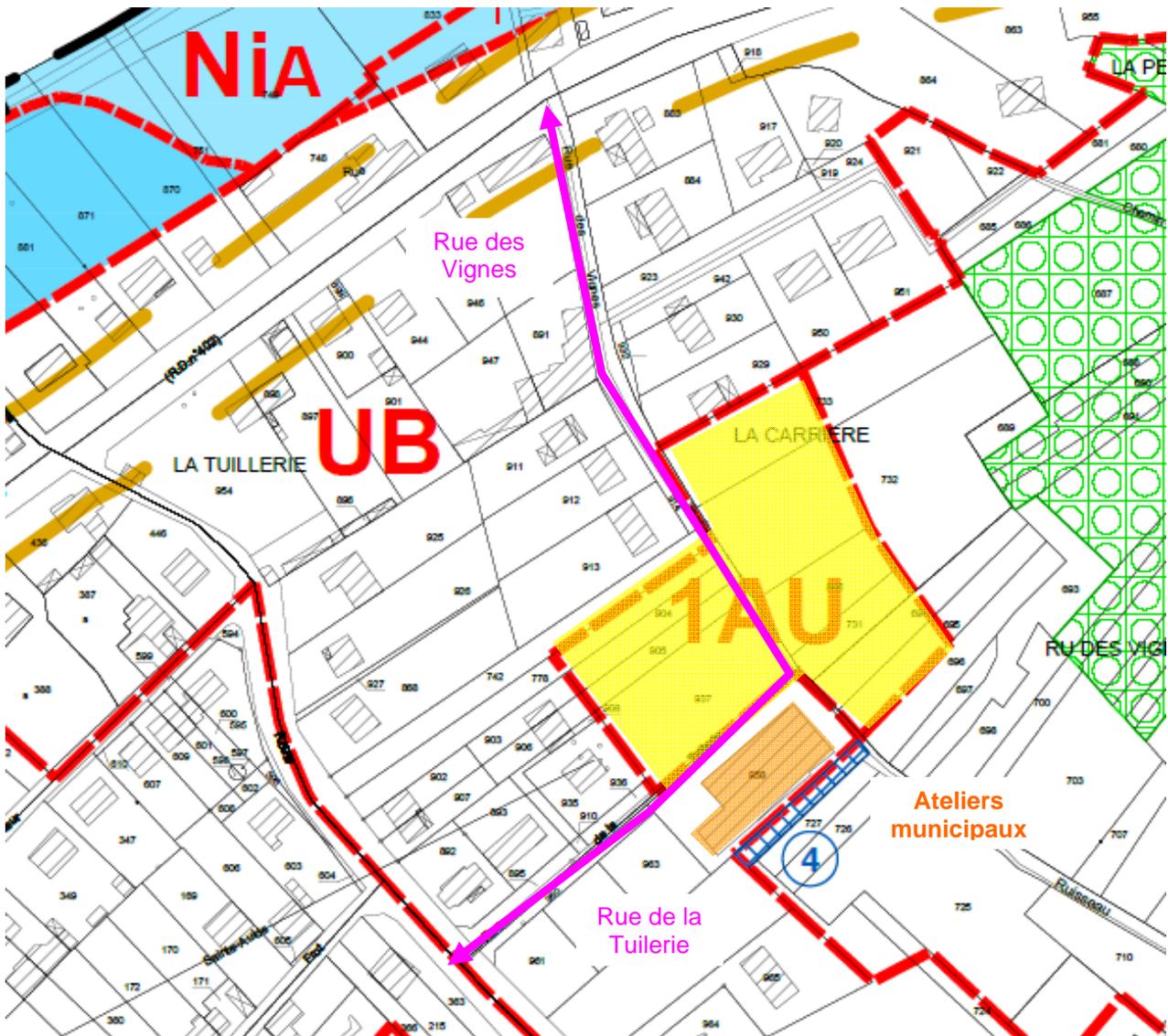


Schéma de principe OAP zone 1AU (en jaune)

L'aménagement de la zone ne se fera qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble.

Un bouclage de la voirie devra être créé entre la rue de la Tuilerie (actuellement en impasse) et la rue des Vignes.

Le stationnement visiteur doit être pris en compte dans les emprises communes (profils de voirie par exemple).

La densité minimale en matière de logements sera de 16 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris).