Commune de Reuil-en-Brie

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 Rapport de présentation de la modification

« Vu pour être annexé à la délibération du……approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.»

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
IngESPACES
Urbanisme Environnement Déplacements

SOMMAIRE

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE....4

1. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, PARC IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS....5
   - a. Démographie....5
   - b. Parc immobilier....8
   - c. Equipements....9

2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE....14

3. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX - PROGRAMMATION....15
   - a. Les besoins communaux....15
   - b. Capacités résiduelles d'urbanisation et évolution récente du parc de logements....15
     - Potentiel de densification et d'extension identifié dans le cadre du PLU approuvé....15
     - Evolution récente du parc de logements....16
     - Bilan du potentiel de création de logements sur la commune en 2019....16
   - c. L'objectif démographique....17
   - d. La programmation des logements dans le cadre de la modification....19

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE....20
   - a. Etude des voiries, réseaux et équipements situés sur le site et à ses abords....21
   - b. Présentation des enjeux environnementaux sur le site et à ses abords....25

5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP), AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES....32
   - a. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES OAP....32
   - b. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES....34
     - Modifications apportées aux documents graphiques....34
     - Modifications apportées au règlement....34

6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR....38

PREAMBULE : OBJET DE LA MODIFICATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ADOPTEE

Par délibération en date du 8 Juillet 2016, le Conseil municipal de REUIL EN BRIE a approuvé le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le Conseil municipal souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située rue du Tillet et redéfinir le phasage du développement urbain en modifiant la répartition des zones à urbaniser.

La commune souhaite également modifier les OAP.

La présente modification porte donc sur :

- le règlement du PLU, avec la modification des règles de la zone à urbaniser 1AU
- le plan de zonage avec la création de la nouvelle zone à urbaniser 1AU en lieu et place de l'ancienne zone 2AU,
- le document des orientations d'aménagement et de programmation avec la création d'une OAP sur la zone à urbaniser de la rue du Tillet et la modification des OAP existantes.

Les dispositions de la modification visant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU n'ont aucune incidence sur les orientations du PADD, puisqu'elles en constituent une mise en œuvre.

Cette procédure de modification respecte donc l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.
En effet la modification envisagée :
– Ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables,
– Ne réduit pas un espace boisé classé,
– Ne réduit pas une zone agricole ni une zone naturelle et forestière,
– Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
– Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- le rapport de présentation de la modification (présent document),
- le règlement modifié,
- les orientations d'aménagement et de programmation modifiées,
- le plan de zonage modifié.

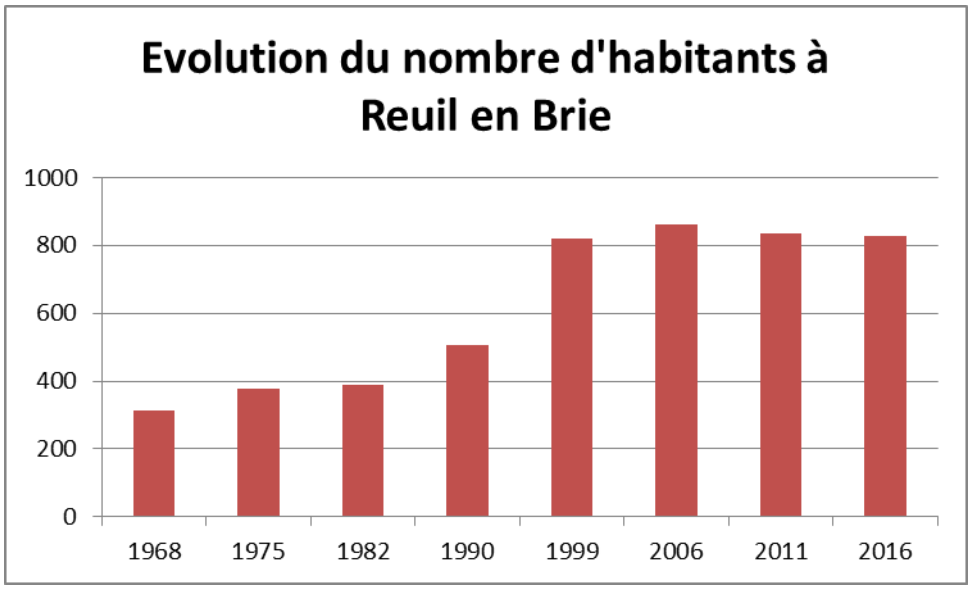
Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

1. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX : DEMOGRAPHIE, PARC IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS

Afin d'identifier les enjeux et besoins de la commune en matière de démographie, de logement et d'équipements, un diagnostic de l'état actuel de Reuil-en-Brie en la matière est nécessaire. Les données de ce chapitre sont issues des données INSEE disponibles en juin 2019, à savoir les données de 2016.

a. Démographie

Une croissance de population qui ralentit depuis 2006



Années	Nombre d'habitants	Variation de population	Taux d'accr. Annuel
1968	312		
1975	378	66	2,49%
1982	388	10	0,36%
1990	508	120	3,37%
1999	819	311	5,37%
2006	863	44	0,73%
2011	837	-26	-0,62%
2016	828	-9	-0,22%

On recense 828 habitants sur la commune en 2016 (population légale INSEE 2019).
Reuil-en-Brie a connu les plus forts accroissements démographiques entre 1982 et 1999, avec un pic sur la décennie 1990 (5,37% d'accroissement annuel moyen).

Depuis 2006, on observe un fort ralentissement de la croissance démographique entraînant même une diminution de la population (-35 habitants depuis 2006)

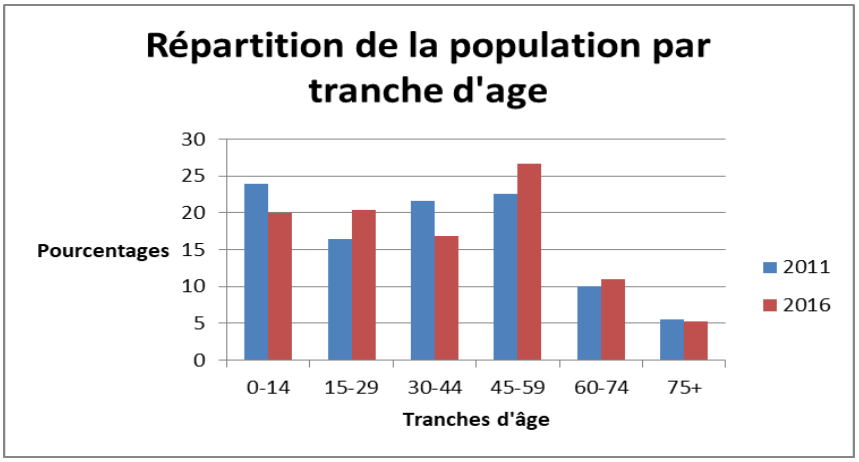
Un solde migratoire négatif depuis 2006

Années	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Taux de natalité %	10,1	10,4	9,4	14,5	10,1	12,7	10,8
Taux de mortalité %	30,9	23,8	21,4	18,6	9,2	7	5,5
Variation annuelle de la pop en %	2,8	0,4	3,4	5,4	0,8	-0,6	-0,2
dont due au solde naturel en %	-2,1	-1,3	-1,2	-0,4	0,1	0,6	0,5
dont due au solde d'entrées et sorties en %	4,9	1,7	4,6	5,8	0,7	-1,2	-0,7

La forte baisse du taux de mortalité sur la commune depuis 1968 est dûe à l'effet combiné de la fermeture de la Maison de retraite de Tarterel et à la construction des résidences Bois de Reuil et Parc de Reuil.

L'accroissement de population est principalement dû au solde migratoire jusqu'en 2006. Depuis cette date, le solde naturel, malgré une légère hausse, ne parvient à compenser le solde d'entrées et sorties négatif.

Une population qui subit un vieillissement entre 2011 et 2016



Entre 2011 et 2016, la part des classes d'âge situées entre 45 et 74 ans a progressé sur la commune, tandis que celle des moins de 14 ans et des 30-44 ans a diminué. Cela traduit un vieillissement des familles qui sont arrivées dans les années 1990 sur la commune, sans qu'un renouvellement se soit réellement produit.

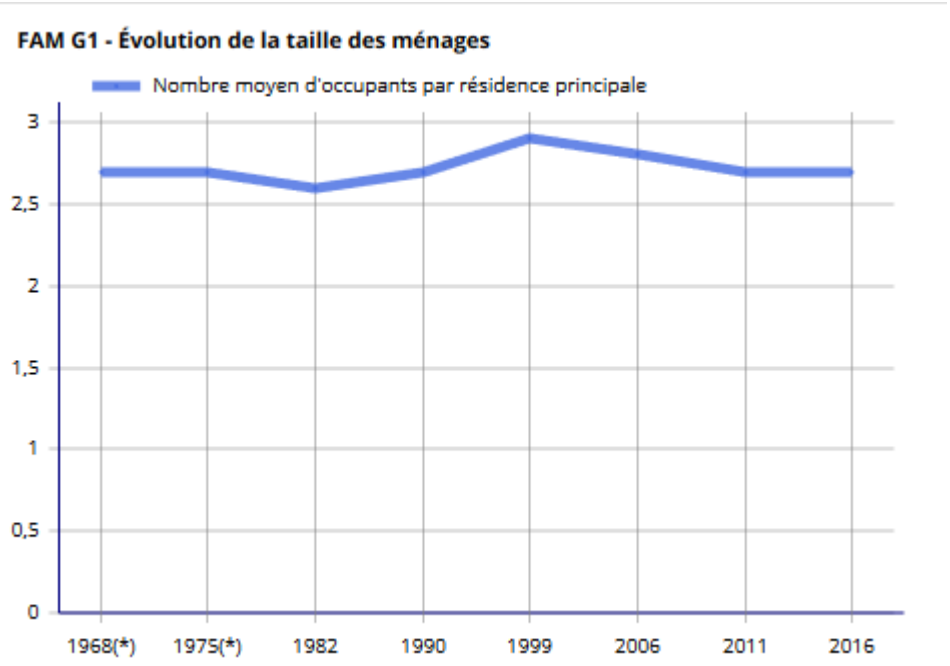
	Reuil-en-Brie		Seine-et-Marne
	2011	2016	2016
Moins 20 ans	254	234	391467
Plus 60 ans	131	135	265585
Indice de jeunesse	1,94	1,73	1,47

En 2016, la population de Reuil-en-Brie reste néanmoins plus jeune que celle du département, comme le montre l'indice de jeunesse, calculé en divisant la population des moins de 20 ans par la population des plus de 60 ans.

Cet indice avoisinait 1.94 en 2011, et il a baissé à 1.73 en 2016, tout en restant supérieur à celui du département situé à 1.47. **La population de Reuil-en-Brie a néanmoins vieilli sur cette période récente, ce qui est à rapprocher de la décroissance démographique.**

Entre 2011 et 2016, on constate un vieillissement de la population sur la commune.

Une taille des ménages en baisse depuis 2011



	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,7	2,7	2,6	2,7	2,9	2,8	2,73	2,67

La taille des ménages est fluctuante sur la commune depuis 1968, passant de 2,7 en 1968 à 2,9 personnes par ménage en 1999. Depuis, elle a baissé pour atteindre 2,73 personnes en 2011, puis 2,67 personnes en 2016.

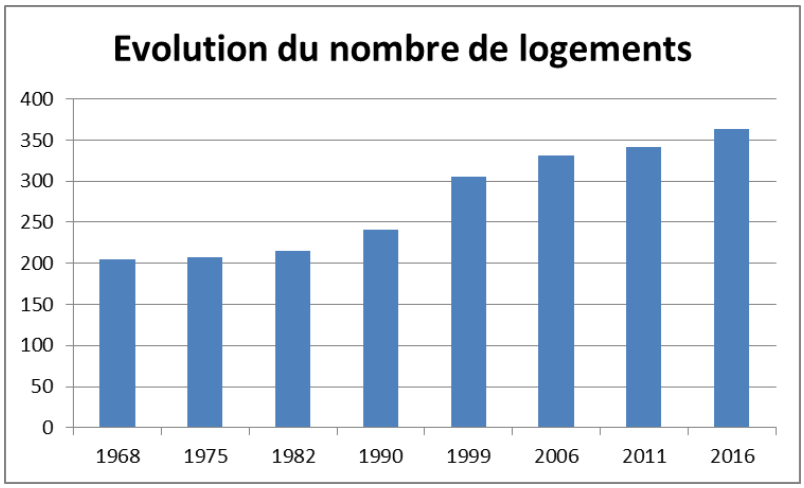
Cette moyenne reste importante par rapport à la moyenne nationale (2,2 en 2016). Le vieillissement de la population ainsi que la tendance nationale au desserrement des ménages laissent à penser que la taille des ménages pourrait encore baisser à l'avenir.

On constate une baisse de la taille des ménages depuis 1999, due au desserrement des ménages, et ce desserrement pourrait continuer à l'avenir car la taille des ménages reste plus importante que la moyenne nationale.

b. Parc immobilier

Un rythme de création de logements qui ralentit entre 1999 et 2011, mais qui repart à la hausse entre 2011 et 2016

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble de logements	205	208	215	241	306	331	342	364
Variation totale		3	7	36	65	25	11	22
Variation annuelle moyenne		0,43	1,00	4,50	7,22	3,57	2,20	4,40



Le rythme de création de logements sur la commune est important dans les années 1990. Il ralentit dans les années 2000, mais repart à la hausse entre 2011 et 2016 (+ 22 logements).

Une baisse globale des logements vacants et des résidences secondaires au profit des résidences principales

	1975		1982		1990		1999		2006		2011		2016	
	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Ensemble	208	100	215	100	241	100	306	100	331	100	342	100	364	100
Résidences principales	129	62,02	139	64,65	178	73,86	269	87,91	294	88,82	306	89,47	309	84,89
Résidences secondaires	65	31,25	62	28,84	44	18,26	27	8,82	24	7,25	24	7,02	18	4,95
Logements vacants	14	6,73	14	6,51	19	7,88	10	3,27	13	3,93	12	3,51	36	9,89

NB : le taux de vacance indiqué par l'INSEE en 2016 paraît surdimensionné. Cela ne correspond en effet pas à la réalité selon la commune, qui n'a pas constaté un tel pic de vacance entre 2011 et 2016.

On observe depuis 1975 une diminution globale des résidences secondaires au profit des résidences principales (31 % de résidences secondaires en 1975 contre 5 % environ en 2016). Cela traduit une certaine pression foncière sur la commune.

La vacance est restée stable entre 1975 et 1990, autour de 7 %, puis a connu une baisse pour atteindre 3 à 4 % dans les années 2000 (pression foncière). La vacance est importante en 2016 selon l'INSEE (près de 10 % soit 36 logements), même si ces chiffres sont à prendre avec précaution, car ils sont certainement dus à une erreur de l'INSEE, car il n'a pas été constaté sur la commune de progression forte des logements désaffectés. Au contraire, selon les élus, il y a des réhabilitations de

bâti ancien et leur transformation en logements collectifs, ainsi qu'un taux de rotation assez rapide sur le parc (les maisons en vente sont achetées assez rapidement).

Une prédominance de maisons individuelles

	Maisons	%	Appartements	%
Reuil 2011	323	94,5	16	4,7
Reuil 2016	346	95,3	16	4,5
Seine et Marne	351348	58,1	244862	40,5

On observe une prédominance de maisons individuelles sur la commune (95 % en 2016). Il y a 16 appartements et ce chiffre n'a pas évolué entre 2011 et 2016.

Une prédominance de propriétaires occupants

Statut d'occupation	2011	%	2016	%
Propriétaire	272	89	277	89,5
Locataire	25	8,1	25	8,2
Logé gratuitement	9	2,9	7	2,3

On recense 89,5 % de propriétaires occupants sur la commune en 2016. Ce taux est stable par rapport à 2011. Le nombre de locataires est resté le même.

La commune ne compte pas de logements sociaux. Elle n'est pas soumise à l'obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU, modifié par la Loi ALUR.

Un parc de logements aux tailles variées (45,2 % de T4 ou moins)

	2011	%	2016	%
Ensemble	306	100	309	100
1 pièce	2	0,6	4	1,3
2 pièces	21	6,8	24	7,9
3 pièces	49	15,9	37	12,1
4 pièces	65	21,1	74	23,9
5 pièces ou plus	170	55,5	169	54,8

45,2 % des logements de Reuil-en-Brie comportent 4 pièces ou moins en 2016. Ce taux a augmenté de 0,7 points depuis 2011. De plus, près d'un quart du parc de logements est de plus petite taille (3 pièces ou moins), ce qui est important pour une commune comme Reuil en Brie et qui permet de répondre en partie à la demande de personnes seules ou en couple.

c. Equipements

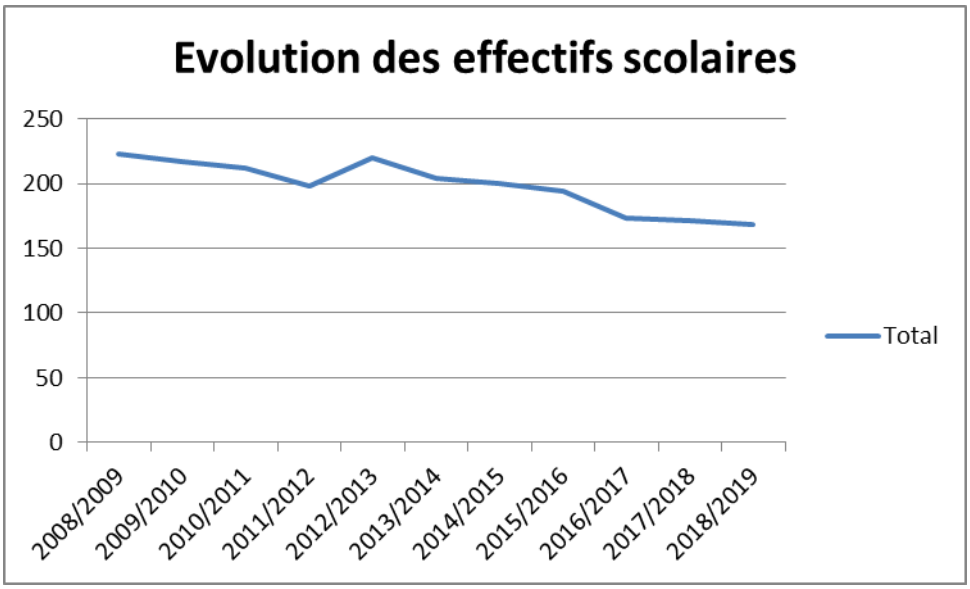
❖ Les équipements scolaires

La commune de Reuil-en-Brie fait partie d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal avec la commune de Luzancy. L'école de Reuil-en-Brie accueille les enfants du CE2 au CM2. L'école de Luzancy accueille les enfants de la maternelle au CE1. Une cantine existe à Reuil-en-Brie, ainsi qu'à Luzancy grâce à une convention passée avec le Conseil Départemental.

Pour l'enseignement secondaire (collèges et lycées), les élèves doivent se rendre dans des communes voisines, la grande majorité d'entre eux se rendant à la Ferté-sous-Jouarre.

Historique des effectifs scolaires depuis 2008 sur le regroupement pédagogique

Années scolaires	PS	MS	GS	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	Total
2008/2009	31	22	24	22	26	35	28	35	**223**
2009/2010	31	30	19	29	22	20	39	27	**217**
2010/2011	26	30	30	20	26	20	21	39	**212**
2011/2012	28	26	26	31	23	23	23	18	**198**
2012/2013	27	28	26	35	29	26	25	24	**220**
2013/2014	18	20	31	28	29	29	24	25	**204**
2014/2015	19	18	25	28	27	30	29	24	**200**
2015/2016	17	17	18	19	31	32	28	32	**194**
2016/2017	17	17	17	19	12	32	28	31	**173**
2017/2018	21	20	20	17	18	22	20	33	**171**
2018/2019	21	21	22	18	17	20	23	26	**168**



Les effectifs des deux groupes scolaires communaux subissent une tendance globale à la baisse ces dernières années, comme le montre le tableau et le graphe ci-dessus.

Effectifs 2018-2019 sur le RPI

Année scolaire	PS	MS	GS	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	**Total**
2018/2019	21	21	22	18	17	20	23	26	**168**

Source : commune

Selon le site internet de la commune, il y avait deux classes maternelles et 2 classes élémentaires (CP et CE) à Luzancy, et 4 classes élémentaires à Reuil, soit un total de 7 classes sur le RPI pour 168 élèves au total en 2018-2019. Suite à la fermeture d'une classe à la rentrée 2019, il n'y a plus que 3 classes élémentaires à Reuil.

Effectifs 2018-2019, moyennes par classe et capacité résiduelle d'accueil

2019-2020	Nb classes occupées	Nb élèves	Nb moyen élève	Moyenne nationale	Réserve /classe	Réserve dans la classe vide	Capacité résiduelle totale
Nb de classes	**7**	**161**	**23**	**28**	**5**	**28**	**63**

Les normes **nationales** du nombre d'élèves par classe sont de 30 élèves en maternelle et 27 élèves en élémentaire, soit environ 28 élèves en moyenne par classe par école. Le seuil de fermeture de classe est négociable, mais se situe souvent autour de 20 élèves.

Au sein du RPI, les écoles sont en capacité d'accueillir 63 élèves supplémentaires, soit 35 élèves au sein des classes ouvertes et 28 au sein de la classe vide.

A la rentrée 2019, la commune a en effet connu une fermeture de classe suite à la baisse d'effectifs. Elle souhaite donc accueillir assez rapidement de nouvelles familles sur son territoire pour enrayer la chute de population et la baisse des effectifs scolaires.

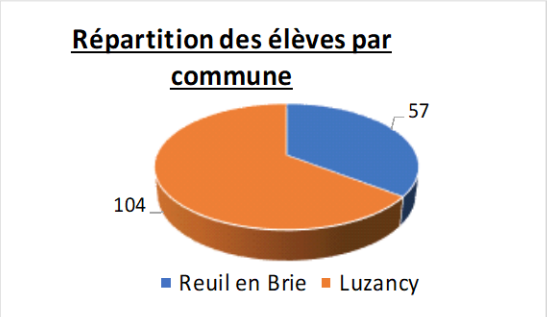
Sur la page suivante sont présentées les données statistiques concernant la répartition des élèves entre Luzancy et Reuil en Brie. En 2019-2020, parmi les 161 élèves recensés sur le RPI, 57 habitaient Reuil en Brie soit 35,4%. La commune de Reuil accueille 3 classes au sein de son école, du CE2 au CM2. Les élèves de moyenne section, de grande section et de CE1 sont ceux dont la part de Reuillois est la plus importante.

L'étude de l'évolution des naissances sur les deux communes membres du RPI montre que celles-ci sont en baisse à Luzancy et en stagnation à Reuil entre 2017 et 2019. Les apports scolaires (uniquement liés à la natalité et si les familles demeurent sur les deux communes) devraient ainsi avoisiner 26 petites sections en 2020, 18 en 2021 et 15 en 2022.

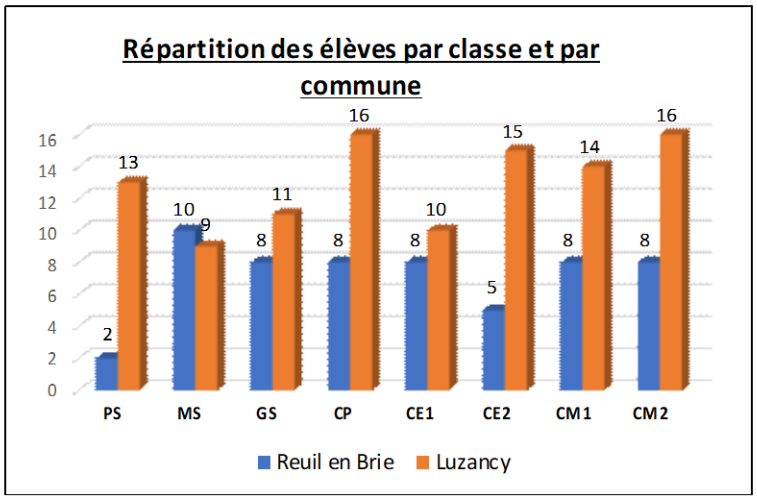
Cela corrobore le fait que les effectifs scolaires ne vont que peu progresser dans les prochaines années et la nécessité d'accueillir de nouvelles familles sur les deux territoires communaux pour enrayer le vieillissement de la population et le risque de fermetures de classes.

REPARTITION DES ELEVES DU RPI REUIL ET LUZANCY 2019/2020

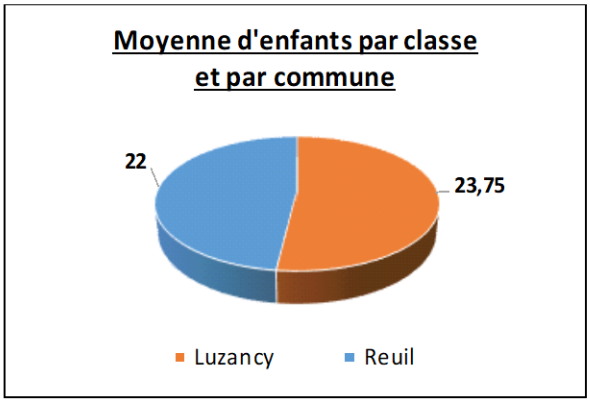
Répartition des élèves par commune		
Communes	Nbre d'enfants	%
Reuil en Brie	57	35,40
Luzancy	104	64,60
Total	161	100



Répartition des élèves par classe et par commune									
Communes	Classes de Luzancy					Classes de Reuil en Brie			Total
	PS	MS	GS	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	
Reuil en Brie	2	10	8	8	8	5	8	8	57
Luzancy	13	9	11	16	10	15	14	16	104
Total	15	19	19	24	18	20	22	24	161

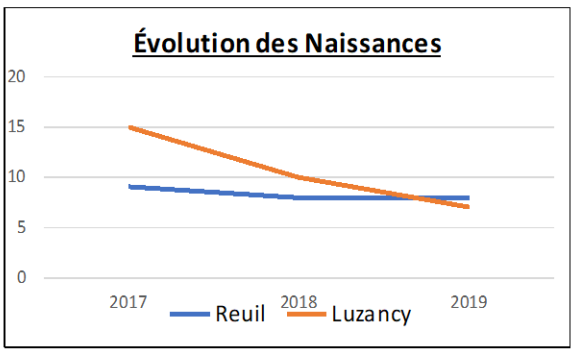


Moyenne d'élèves par classe et commune			
Communes	Classes	Nbre d'enfants	Moyenne
Luzancy	PS/MS	25	23,75
	PS/GS	23	
	GS/CE1	23	
	CP	24	
Reuil	CE2	20	22
	CM1	22	
	CM2	24	
Moyenne		23	



Naissances		
Années	Reuil	Luzancy
	Nbre de naissances	
2017	9	15
2018	8	10
2019	8	7

Statistiques du 08/10/2019



Conclusion : besoins et enjeux sur la commune de Reuil-en-Brie

L'analyse de la démographie, du parc de logements et des équipements scolaires sur la commune permet de constater les besoins et enjeux suivants.

- Un besoin en terme d'accueil de nouveaux habitants, notamment de jeunes et de familles afin « renouveler » et diversifier la population

- La présence d'une pression foncière, démontrée par la baisse globale des résidences secondaires et logements inoccupés au profit des résidences principales. Cette pression indique que le potentiel de densification trouve ses limites et justifie de la nécessité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

- Une nécessaire poursuite de la diversification de l'habitat : une offre en logements adaptée à l'évolution souhaitée de la structure démographique doit être développée, et notamment en direction des familles.

- Un besoin d'accueil de nouveaux élèves, puisque la baisse des effectifs constatée depuis une dizaine d'années a conduit à une nouvelle fermeture de classe à la rentrée 2019. Cela nécessite l'accueil de familles (primo-accédant), tournées plutôt vers l'accession de maisons individuelles sur des terrains de taille plus réduite qu'auparavant.

Cette analyse permet donc de justifier de la nécessité pour la commune de Reuil-en-Brie d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, afin de diversifier son parc de logements, d'accueillir de nouvelles populations et d'éviter la fermeture d'une classe.

2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Le PLU ayant été approuvé après 2013 (en 2016), ce PLU est compatible avec le SDRIF, et le rapport de présentation de ce PLU démontre cette compatibilité.

Rappel (source : rapport de présentation du PLU approuvé en 2016) :

Le PLU, en projetant une augmentation de la densité humaine de 11% et de la densité des espaces d'habitat de 10%, est compatible avec le SDRIF.

Les nouveaux espaces d'urbanisation

La commune de Reuil-en-Brie dispose d'une capacité d'extension de 10 % de la superficie des espaces urbanisés soit 5,6 ha jusqu'à 2030.

Rappelons que parmi ces 5,6 ha, 2,8 ha doivent être en continuité de l'espace urbanisé de la Ferté-sous-Jouarre (secteurs de développement à proximité des gares). Or le tissu urbain de Reuil en Brie est implanté en continuité avec celui de la Ferté. Les extensions possibles sont donc de 10 % au total.

Le PLU approuvé, en prévoyant une utilisation foncière de 3,5 ha, est donc compatible avec le SDRIF, comme le démontrait le rapport de présentation.

La préservation des espaces boisés et naturels

Le PLU approuvé protège les boisements par un classement en zone Naturelle et en EBC. Les lisières forestières sont également protégées sur une bande de 50 m en dehors des espaces urbanisés.

La préservation des espaces agricoles

Les espaces agricoles sont classés en zone Agricole, réservée à l'exploitation. Les milieux d'intérêt écologique présent au sein de ces zones sont identifiés et au protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

3. JUSTIFICATION DES PROJETS D'URBANISATION AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX - PROGRAMMATION

a. Les besoins communaux

Le diagnostic ci-avant a mis en exergue une baisse de population depuis 2006 ainsi qu'un vieillissement de la population. Ces éléments entrainent une diminution des effectifs scolaires déjà bien visible sur la commune **et ont engendré la fermeture d'une classe à la rentrée 2019**. En effet, les écoles du RPI présentent un nombre moyen d'élèves par classe relativement faible, situé autour de 21 élèves par classe.

La commune a donc pour objectif d'enrayer ce phénomène et de maintenir à l'avenir l'ensemble des classes ouvertes au sein des équipements scolaires. La commune doit donc répondre de manière urgente à ce besoin et doit ouvrir à l'urbanisation des terrains disponibles rapidement.

b. Capacités résiduelles d'urbanisation et évolution récente du parc de logements

Potentiel de densification et d'extension identifié dans le cadre du PLU approuvé

Le PLU approuvé en 2016 estime que le potentiel de **densification** « en diffus » au sein du tissu correspond **à 25 logements.**

En outre, deux secteurs soumis à OAP sont identifiés :

- Une zone 1AU rue des vignes **(16 lgts/ha– sur 6000 m² donc 10 logements selon le RP du PLU approuvé)**
- Un secteur soumis à OAP (zone UB) au lieu-dit Parc de Reuil **(12 lgts/ha, soit 7 logements selon le RP du PLU approuvé)**

Zone 1AU rue des Vignes

Enfin, **une zone 2AU** a été définie aux abords du cimetière (non ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé).

Le potentiel de création de logements dans le PLU approuvé est au total de 42 logements.

Evolution récente du parc de logements

Depuis 2012, selon l'analyse des permis de construire, la commune a autorisé la construction de 12 logements nouveaux.

Permis de construire autorisés entre 2012 et 2018

Année	**nombre**	**Adresses** (num parcelle)	**Logements en densification**
2012	3	7 rue de la Croix de Pierre	1
		rue du 8 mai 1945 (A0657)	1
		50 rue du 8 mai 1945	1
2014	1	18 rue du Commandant Frot	1
2015	1	1 Bis rue de la Croix de Pierre	1
2016	1	9 rue de la Cave	1
2017	4	19, 21, 23 et 25 rue du Tillet	4
2018	2	17 bis rue du Tillet	1
		10 rue des Poupelins	
Total 2012-2018	**12**		**11**

Depuis 2012, selon l'analyse des permis de construire, la commune a autorisé 12 logements, **dont 11 à l'intérieur du tissu** (un logement a été autorisé en extension, au lieu-dit les Poupelins, au Sud-Est de la commune.

11 logements environ ont donc été réalisés en densification sur la commune entre 2013 et 2019, ce qui représente un apport d'environ 30 habitants (en prenant en compte une taille des ménages estimée par l'INSEE à 2,7). Ces logements contribuent à l'atteinte des objectifs de densification fixés par le SDRIF à l'horizon 2030.

Estimation du nombre de résidences principales entre 2016 et 2019 :

Nb résidences principales en 2016 (INSEE)	**309**
Logements nouveaux 2016-2019 (PC communaux)	7
Nb de résidences principales en 2019	**316**

Bilan du potentiel de création de logements sur la commune en 2019

Pour rappel, le PLU identifiait un potentiel de 25 logements en diffus et 17 logements sur les secteurs rue des vignes et parc de Reuil.

Parmi les 25 logements identifiés, l'étude des permis de construire montre que 6 logements ont été réalisés (en densification) entre 2016 et 2019.

Il reste donc un potentiel en diffus de 19 logements.

La zone 1AU « La carrière », rue des vignes n'a pas été réalisée et, selon la commune, ne pourra pas être mise en œuvre avant de nombreuses années car les propriétaires ne sont pas vendeurs.

La faisabilité des opérations identifiées par le PLU au sein de l'espace urbanisé existant (25 logements dont 6 déjà réalisés) et en extension est donc trop faible et trop incertaine pour répondre au besoin immédiat d'accroissement de population pour maintenir les équipements scolaires. C'est pourquoi la commune souhaite ouvrir la zone 2AU rue du Tillet à l'urbanisation.

c. L'objectif démographique

- Calcul du point mort

Calcul du point mort	2011-2016	2017-2022
Evolution des logements inoccupés (1)	-3	-3
Taille moyenne des ménages	2,73 - 2,67	2,60
Desserrement (2)	4	9
Seuil de stabilité (3)	1	6

(1) : la baisse du nombre de résidences secondaires ou de la vacance apporte un stock de logements supplémentaires
(2) : baisse de la taille des ménages (divorces, décohabitation des jeunes,...) impliquant un besoin de logements pour une partie de la population mais n'apportant pas de population supplémentaire

(3) : nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire

Évolution du nombre de logements par catégorie

	1999	2006	2011	2016*	2023
Ensemble	306	331	342	364	
Résidences principales	269	294	306	309	
Résidences secondaires et logements occasionnels	27	24	24	18	16
Logements vacants	10	13	12	15	14

*NB : le nombre de logements vacants estimé par l'INSEE en 2016 semble erroné, il a donc été corrigé à 15.

Entre 2011 et 2016, 1 logement n'a pas apporté de population supplémentaire, du fait du faible desserrement de la population (2,73 à 2,67) et de la diminution des logements inoccupés.

En prenant pour hypothèse une baisse du nombre de résidences secondaires et logements vacants (logements inoccupés) estimée à 3 logements et une taille des ménages passant de 2,67 à 2,60 personnes /ménage, on peut raisonnablement penser que le point mort atteint 6 logements entre 2017 et 2023.

La commune doit donc construire au moins 6 logements pour maintenir la population à son niveau actuel.

Afin de maintenir les équipements scolaires, il serait nécessaire de prévoir l'accueil d'au moins 12 nouveaux élèves de Reuil (en complément d'élèves venant de Luzancy), afin de garantir le maintien du nombre de classes actuel.

Estimation du nombre de logements nécessaires

	Modification du PLU
	Horizon 2023
Nombre d'élèves supplémentaires	**12**
Ratio élèves/logement	0,4
Nombre de logements nouveaux à réaliser pour atteindre l'objectif de 12 élèves supplémentaires	**30**

Afin de conforter les équipements actuels, il conviendrait d'accueillir environ 12 élèves supplémentaires de Reuil. En prenant en compte un ratio de 0,4 élèves par logement, cela représente environ 30 logements nouveaux à programmer, plus 6 logements relatifs au point mort, qui n'apporteront pas de population supplémentaire, soit un total de 36 logements environ.

- Programmation de logements en fonction des besoins scolaires

Référence		**Programmation**	Modification du PLU
2016			**2016-2023**
Population	**828**	**Logements nouveaux**	**36**
		Point mort	**6**
		Logements apportant une population supplémentaire	30
		Taille des ménages	2,6
		Variation démographique	78
		Population à terme	**906**
Parc de Résidences Principales	309	**Parc de RP à terme**	**345**

Ainsi, en prenant en compte un point mort de 6 logements, 36 logements devront être mis en œuvre pour atteindre l'objectif démographique de 900 habitants environ à l'horizon 2023 et éviter une nouvelle fermeture de classe.

Evolution de la population depuis 1975 et prospective 2023

Evolution 1975 - 2023	Habitants	Variation	Taux d'accroiss. annuel moyen
1975	378		
1982	388	10	0,37%
1990	508	120	3,43%
1999	819	311	5,45%
2006	863	44	0,75%
2011	837	-26	-0,61%
2016	828	-9	-0,22%
2023	906	78	1,29%

L'accroissement de population envisagé correspond à un taux d'évolution annuel de + 1,29 %.

d. La programmation des logements dans le cadre de la modification

Rappel : pour accueillir environ 12 nouveaux élèves de Reuil en Brie, il est nécessaire de construire environ 36 nouveaux logements sur la commune (point mort compris).

		Nbre de RP	surface (m²)	densité (lgts/ha)
2016	Nombre de RP	**309**		
2016-2019	Logements autorisés	7	diffus	
Total 2019 (estimation)		**316**		
Projets	Rue du Tillet	15	8230	19
	Parc de Reuil	7	6500	12
Densification 2019-2023 (hypothèse)		7		
Total logements nouveaux entre 2016 et 2023		**36**		
Total 2023 (estimation)		345		

En 2019, le nombre de résidences principales est estimé à 316 en prenant en compte les **7 logements** autorisés depuis 2016. Ces 7 logements contribuent à l'objectif fixé par la commune.

Entre 2019 et 2023, 22 logements pourraient être mis en œuvre par l'urbanisation des secteurs « rue du Tillet » et « Parc de Reuil ». En outre, l'apport de logements via des opérations de densification est estimé à 7, soit un total de 29 logements nouveaux.

La zone 1AU rue des Vignes fera très certainement l'objet d'une urbanisation plus tardive selon les élus. Les logements programmés sur cette zone ne sont donc pas comptabilisés dans la programmation 2019-2023.

Ainsi, sur la période 2016-2023, la commune présenterait 36 logements supplémentaires répondant ainsi aux besoins communaux afin de faire progresser les effectifs scolaires et d'éviter une fermeture de classe.

4. FAISABILITE OPERATIONNELLE DU PROJET ENVISAGE

La faisabilité opérationnelle du projet a déjà été étudiée par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce qui a conduit à son classement en zone 2AU.

ZONE 2AU rue du Tillet

Cette zone couvre 8230 m² environ. Avec une densité de 19 logements par hectare, cela représente un potentiel de 15 logements nouveaux environ.

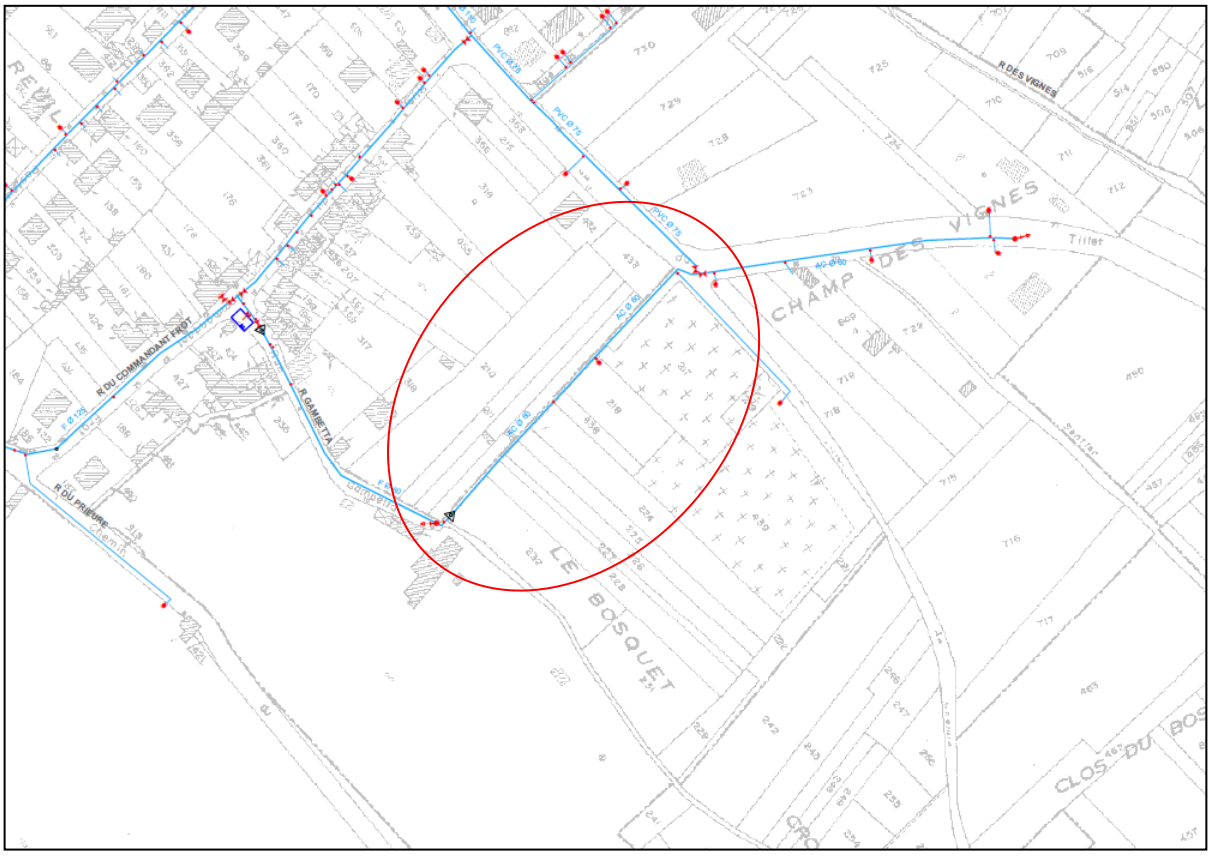
En prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,6, on peut estimer que ces logements amèneront une population nouvelle estimée à **40 personnes environ** (sans tenir compte du point mort).

Extrait des orientations d'aménagement et de programmation définissant les conditions d'aménagement du site, à créer dans le cadre de la modification du PLU

Dans les pages qui suivent est étudiée la faisabilité de cette opération au regard des équipements situés à ses abords d'une part, et d'autre part des enjeux environnementaux existant sur le site et à proximité.

a. Etude des voiries, réseaux et équipements situés sur le site et à ses abords

L'ALIMENTATION EAU POTABLE



Plan du réseau d'alimentation en eau potable

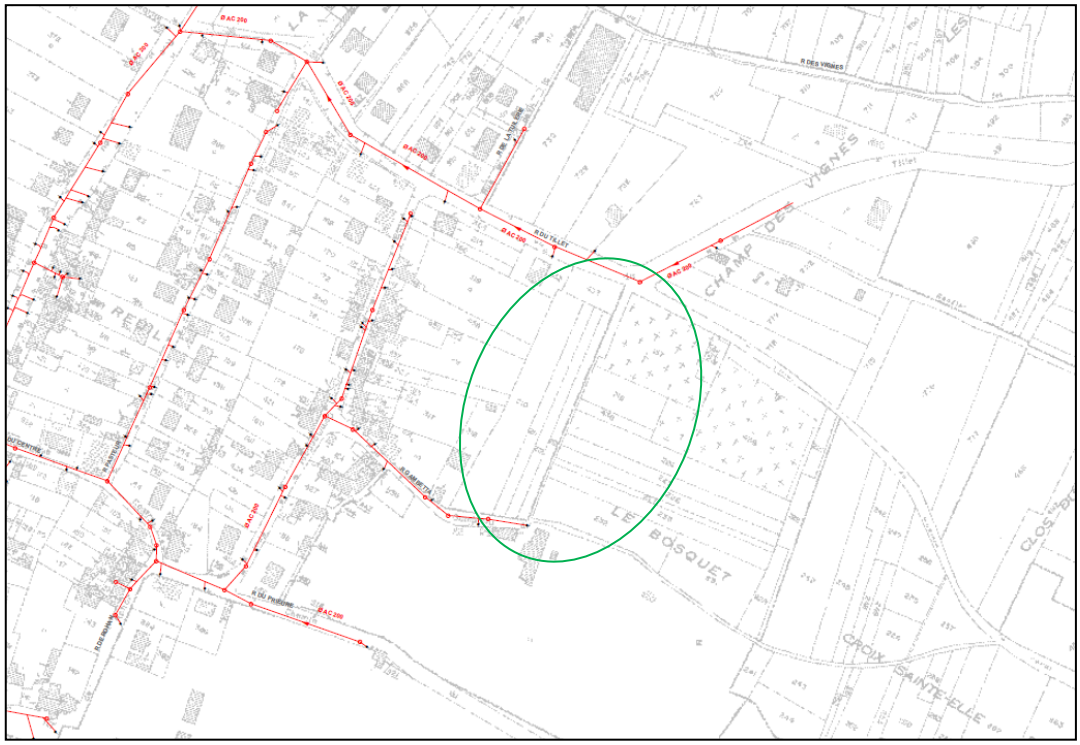
Le terrain est desservi par une canalisation publique d'alimentation eau potable de diamètre 60 le long de la rue Gambetta et le long du chemin longeant le cimetière. Ce chemin traversera le futur quartier, de sorte que la desserte en eau potable des futures constructions pourra aisément être réalisée.

La desserte incendie devra être renforcée sur le site. Une réserve locale (de type bâche par exemple) devra être mise en place.

LA DESSERTE ÉLECTRIQUE

La position de l'opération en limite d'urbanisation est susceptible de devoir connaître un renforcement du réseau. Une part de la taxe d'aménagement sera dévolue à ce renforcement si besoin. La commune a mis en place par délibération du 12 novembre 2018, une taxe d'aménagement majorée à 10 % sur les zones 1AU et 2AU de son territoire.

L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



Plan du réseau d'assainissement

Le terrain d'assiette de la future opération est bordé par une canalisation d'eaux usées de diamètre 200 mm le long de la rue du Tillet au Nord Est et par une deuxième canalisation le long de la rue Gambetta au Sud-Ouest. Il sera donc possible de prolonger ces réseaux au droit du chemin longeant le cimetière, afin de desservir les futures constructions.

LA VOIRIE

Les voies bordant le terrain (rue Gambetta et rue du Tillet) sont des voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

Les OAP imposent un principe de voie en impasse pour ne pas surcharger la rue Gambetta qui est étroite. Une liaison douce sera cependant aménagée pour relier cette voie.

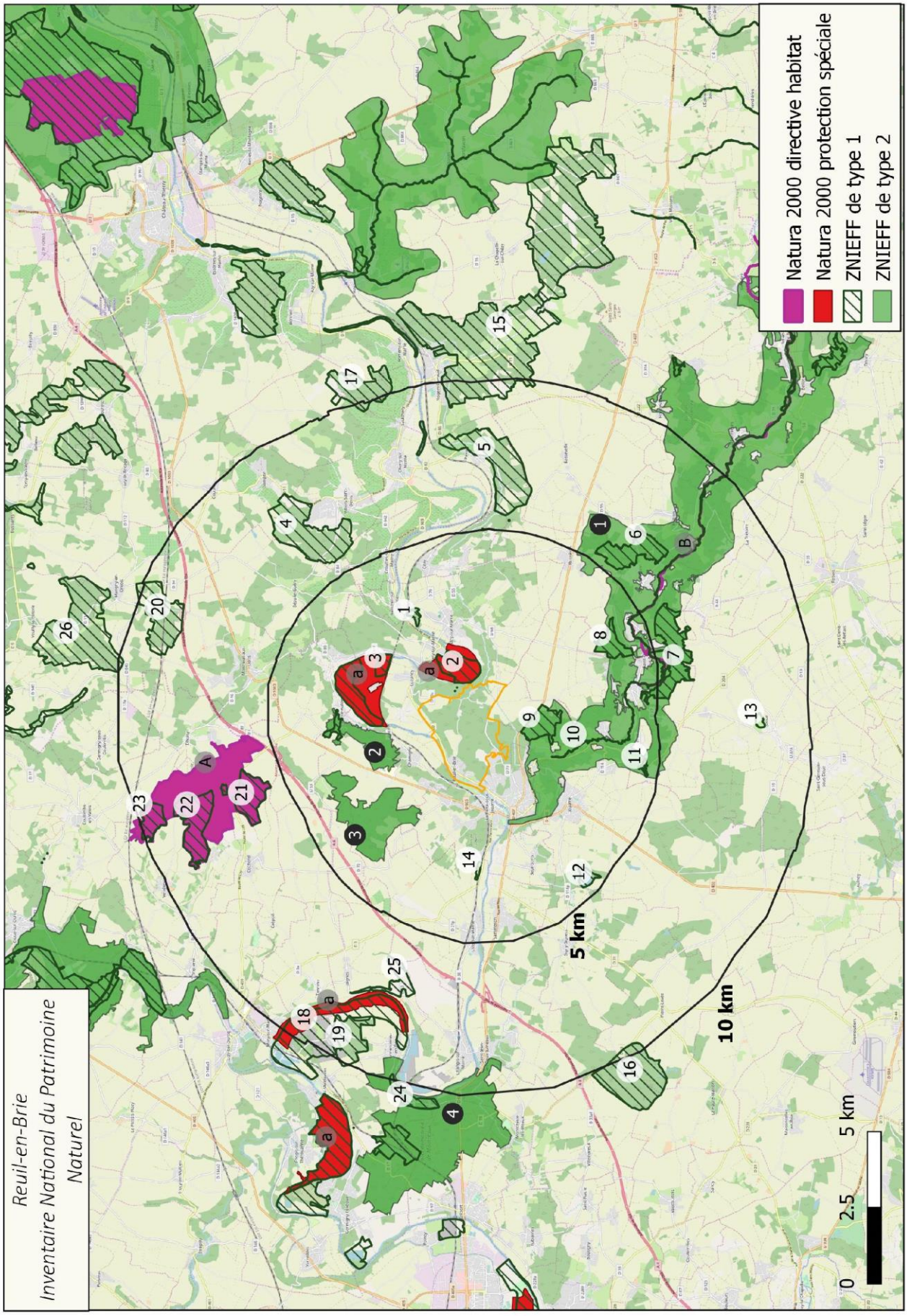
Pour rappel, la commune a mis en place par délibération du 12 novembre 2018, une taxe d'aménagement majorée à 10 % sur cette zone 2AU. Cela permettra d'assurer le financement des travaux de voirie qui permettront une bonne desserte du site.

Par ailleurs ce site étant à proximité du centre-village (500 m environ à vol d'oiseau), les liaisons piétonnes vers les équipements seront aisées.

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PARA-SCOLAIRES

La population induite par les nouvelles opérations devra permettre de maintenir le nombre de classes ouvertes dans les écoles, puisqu'en effet actuellement les classes comptent en moyenne 21 enfants au lieu de 28 selon les moyennes nationales.

Les écoles sont ainsi en mesure d'accueillir encore 56 nouveaux élèves, ce qui est suffisant au regard de l'objectif démographique envisagé. En effet 12 élèves supplémentaires au total sont escomptés (voir calculs de la programmation ci-avant).


Reuil-en-Brie
Inventaire National du Patrimoine Naturel
Natura 2000 directive habitat
Natura 2000 protection spéciale
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
5 km
10 km
0
2.5
5 km

Numéros	Nom ZNIEFF type 1
1	Bois de fosse piedbot
2	Plan d'eau de Méry-sur-Marne
3	Plan d'eau de Messy
4	Bois de Villiers
5	Bois des hatois à Pavant
6	Bois de Boitron et alentours du rû de la fonderie
7	Bois de Saint-cyr, bois de Chavigny et bois du Chamoy
8	Bois des Meulières
9	Rû de la Vorpillière et bois de Moras
10	Le Petit Morin
11	Bois de Marcou et rû Choisel
12	Etang de Pereuse
13	Butte de Doue
14	Coteau à Morintru-d'en-Bas
15	Vallée du rû de Vergis et bois Hochet de nogent et des Dames
16	Forêt du Mans
17	Bois de la Hergne
18	Carrière d'Isles-les-Meldeues et Armentières
19	Bois Basuel
20	Bois de Triquenique
21	Bois de Montgé à Cocherel
22	Bois de Bauregard, la fosse à loups et les Crinquets
23	Les Brulis
24	Pelouse sur la partie est à Armentières-en-Brie
25	Bois de la Chapelle
26	Bois de Vaurichart et de Marigny-en-Orxois

Numéros	Nom ZNIEFF type 2
1	Vallée du Petit Morin de Verdelot à la Ferté-sous-Jouarre
2	Bois Cadine
3	Rû des effaneaux et boisements associés
4	Forêt domaniale de Montceaux

Lettres	Nom Natura 2000
a	Boucles de la Marne
A	Bois des réserves, des usages et de Montgé
B	Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin

b. Présentation des enjeux environnementaux sur le site et à ses abords

Les sites NATURA 2000

Aucune zone NATURA 2000 ou ZNIEFF n'est délimitée sur le territoire communal.

Zone de Protection Spéciale / Directive Oiseaux

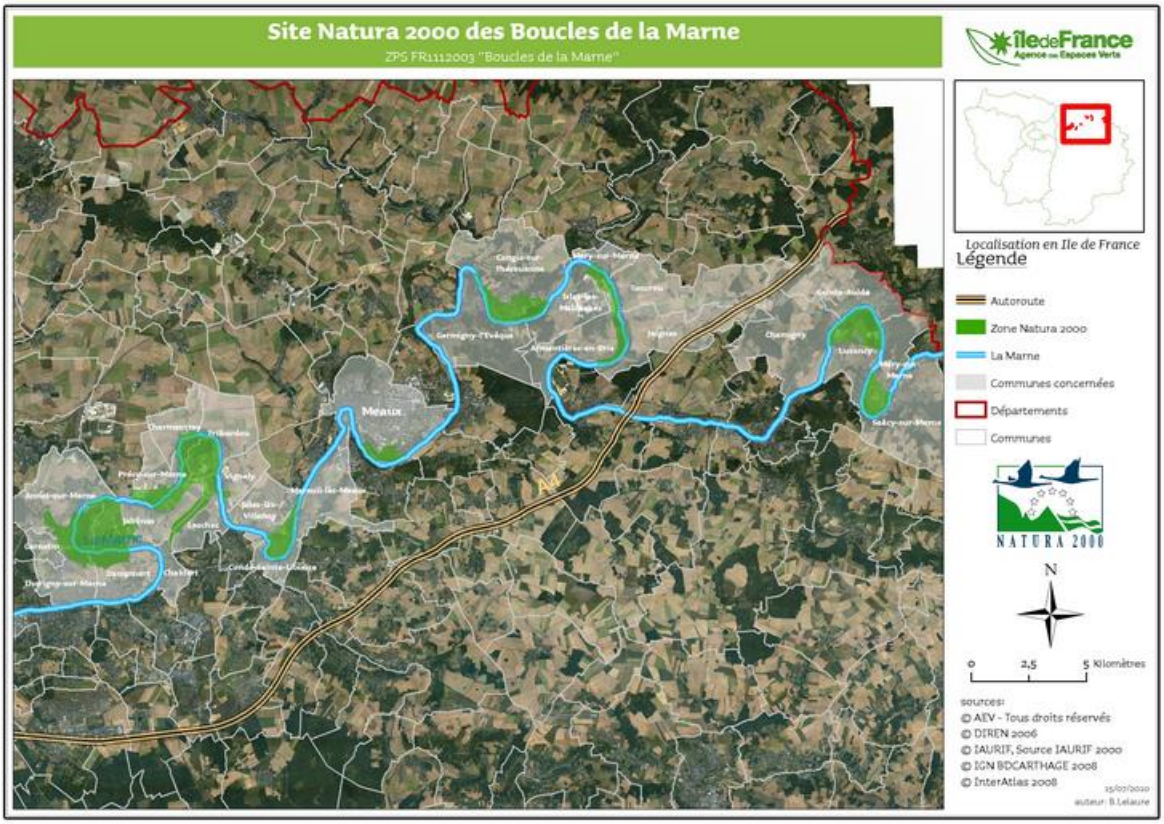
Ces zones de protection ont pour vocation la préservation des oiseaux sauvages, et s'appuie sur des inventaires scientifiques des ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux). Ces ZPS sont intégrées au réseau européen Natura 2000 et sont également connues sous le nom de « Directive Oiseau ».

Deux espaces faisant partie de la ZPS « Boucles de la Marne » sont localisés à l'Est et au Nord de la commune de Reuil en Brie (zones rouges sur la carte ci-contre). Vingt-six autres communes sont concernées par ce statut de protection de l'avifaune.

Zone Natura 2000 / Directive habitat

Le site Natura relatif à la directive Habitat le plus proche est à environ 5 km, il s'agit du site « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin » (zone violette B sur la carte).

On peut noter un deuxième site Natura 2000 relatif à la directive Habitats, situé à environ 6 kilomètres, il s'agit du site d'importance communautaire : « Le site des Bois des Réserves, des Usages et de Montgé » (zone violette A sur la carte).



Le site Natura 2000 FR1112003 des "Boucles de la Marne" couvre une surface de 2641 ha. Il comprend huit entités (boucles) depuis la Base de plein air de Jablines-Annet à la Boucle de Mery-sur-Marne.

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

L'inventaire des ZNIEFF est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère en charge de l'Environnement.

Une ZNIEFF constitue un outil de connaissance du patrimoine. Elle identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats et organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. La validation scientifique des travaux est confiée au Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) et au Muséum National d'Histoire Naturelle. La ZNIEFF ne constitue donc pas une mesure de protection juridique directe.

C'est un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. Bien que ne constituant pas une contrainte réglementaire, sa prise en compte lors de l'élaboration de tout projet est rappelée par la circulaire 91-71 du 14 mai 1991 du Ministère de l'Environnement.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces

animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional,
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A ce titre :

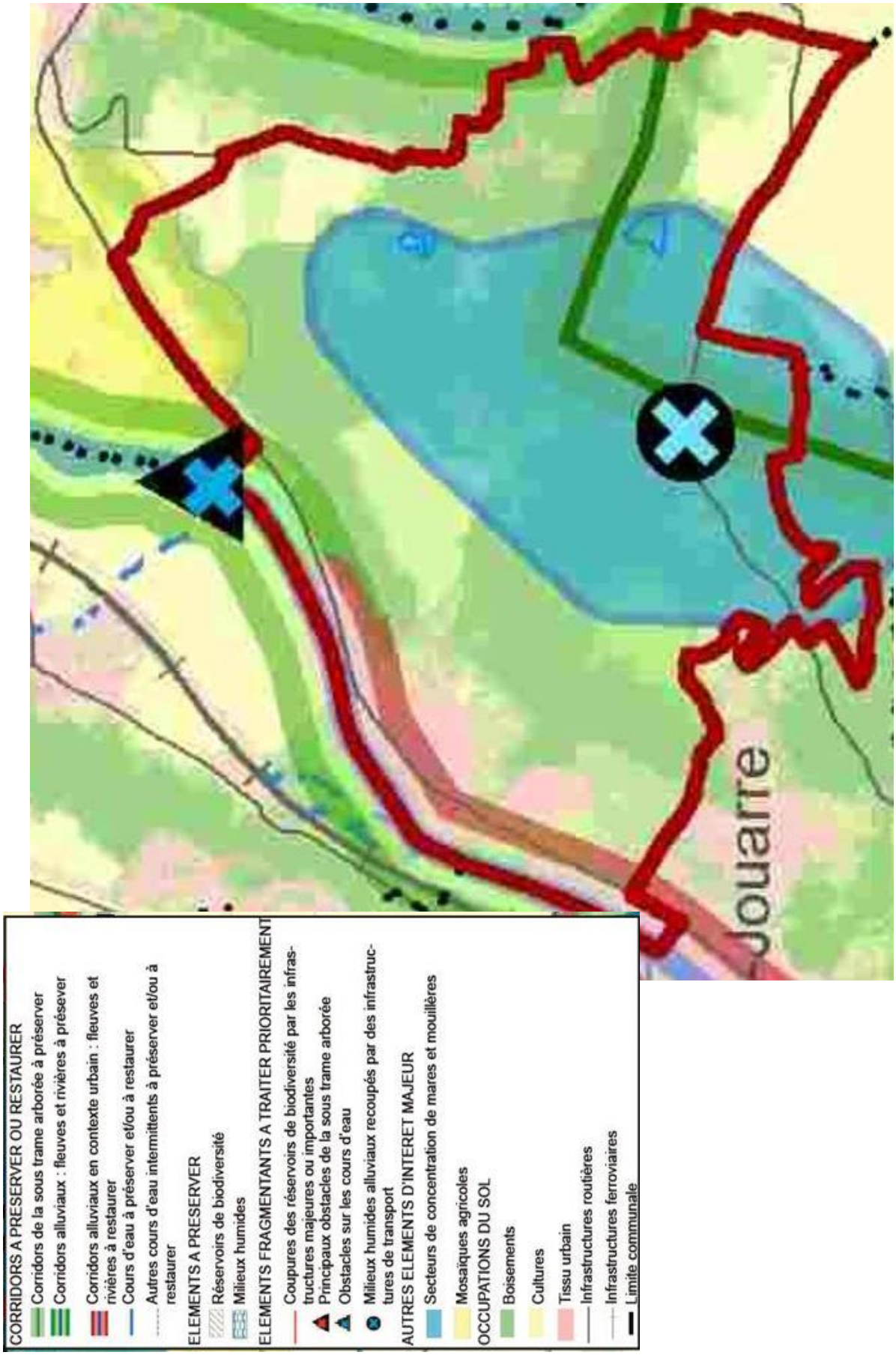
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

La commune de Reuil-en-Brie est concernée par le S.R.C.E d'Ile-de-France.

Plusieurs éléments sont identifiés sur la carte ci-après :

- Un corridor de la sous trame arborée à préserver
- Un corridor alluvial à préserver
- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer
- Un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Des milieux humides
- Un secteur de concentration de mares et mouillères
- Un secteur de concentration de mares et mouillères recoupé par une infrastructure de transport
- Des mosaïques agricoles

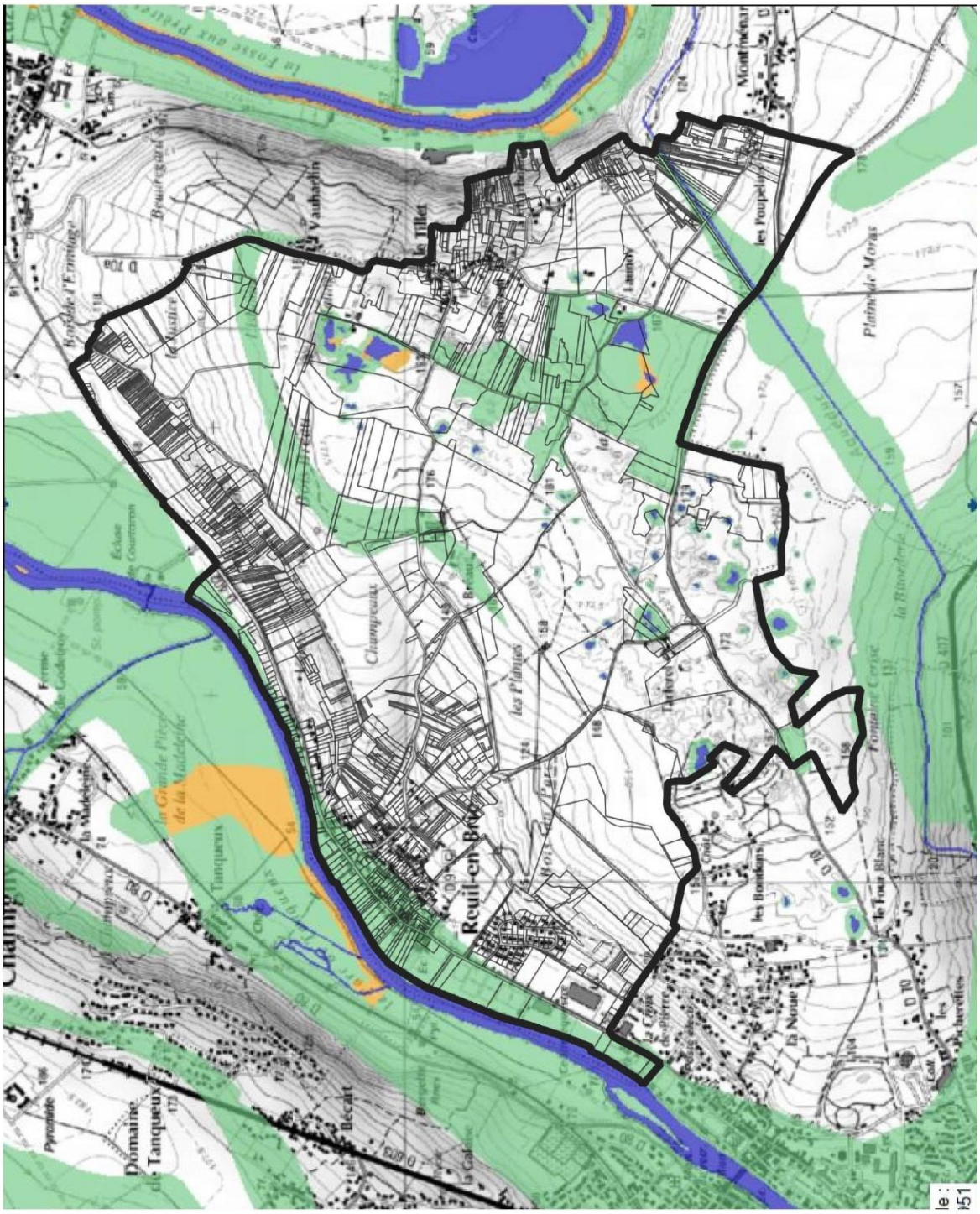
LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)



ZONES HUMIDES - RESPECT DES DISPOSITIONS DU SAGE DES DEUX MORIN

Classe 1
Classe 2
Classe 3
Classe 5

N



Zones humides de Reuil-en-Brie

Concernant la question des zones humides, pour faciliter leur préservation et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon deux familles de critères : relatifs au sol et relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. La commune est concernée par les classes 2, 3 et 5.

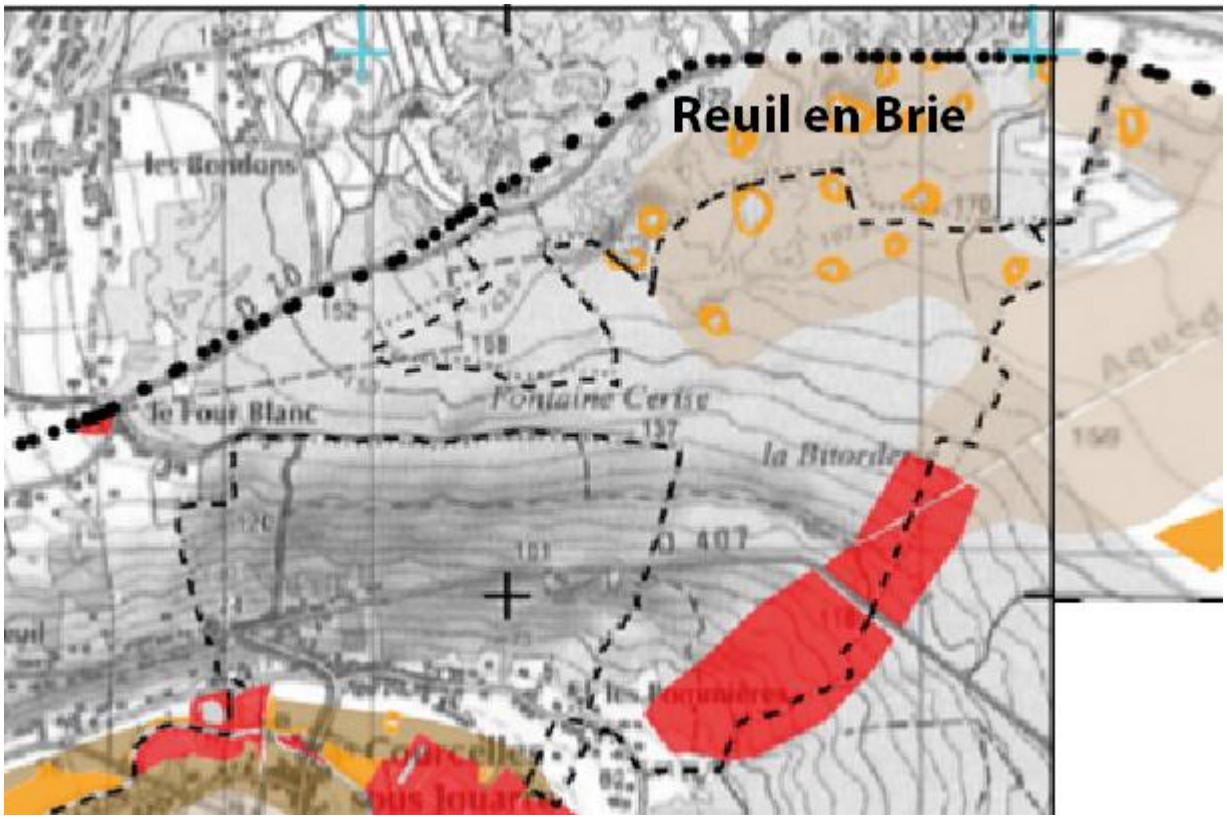
Ces zones humides sont répertoriées sur une cartographie établie par la DRIEE, présentée ci-avant.

Description succincte des différentes classes.

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existante indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

La classe 2 concerne plusieurs petits secteurs situés dans les espaces boisés à l'Est de la commune. La classe 3 concerne certains espaces boisés à l'Est de la commune, le lit étendu de la Marne, ainsi que le val du Bréau. Sont ainsi principalement impactés les hameaux à l'Est de la commune, ainsi que le rivage immédiat de la marne. La classe 5 est constituée de zones en eau, sur la commune, il s'agit de la Marne et de diverses mares.

Zones humides identifiées par le SAGE des deux Morin



Zones humides

Zones humides avérées (Inventoriées au sens strict)

Zones humides identifiées (Non inventoriées au sens strict)

Zones à trés forte probabilité de présence de zones humides
> Délimitées par photo-interprétation

Limite du SAGE

Enveloppes de probabilités de présence de zones humides

Enveloppes à forte probabilité de présence de zones humides
> Indice de Beven Kirby + Zone tampon hydroraphie
ET/OU > Carte pédologique 100K - Sols à UC 100%
ET/OU > Carte de Cassini / Scan 25

Enveloppes à probabilité moyenne de présence de zones humides
> Indice 2 de Beven Kirby + Zone tampon hydroraphie
ET/OU > Carte pédologique 100K - Sols à UC 60 %
ET/OU > Marnes vertes sur carte géologique 50K

Enveloppes à faible probabilité de présence de zones humides
> Indice 1 de Beven Kirby + Zone tampon hydroraphie

Enveloppes à probabilité nulle

Le SAGE des Deux Morin a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 21 octobre 2016.
Etendu sur près de 1840 km², et trois départements différents, le SAGE concerne 175 communes de Seine et Marne, de la Marne et de l'Aisne, dont Reuil-en-Brie. Le SAGE des deux Morin ne concerne cependant pas l'ensemble de la commune de Reuil-en-Brie. En effet, seul l'extrême Sud de cette commune est inclus dans le périmètre du SAGE. C'est une zone naturelle forestière ou l'on trouve une dizaine de mares. Les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la qualité de l'eau
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en Eau.
- Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés.
- Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau
- Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation des milieux aquatiques.

5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION APPORTEE AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP), AU REGLEMENT ET AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

a. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DES OAP

Modification des densités des OAP Parc de Reuil et rue des vignes

Dans le document des OAP du PLU approuvé, le secteur « Parc de Reuil » est soumis à une densité minimale de 12 logements à l'hectare, et le secteur 1AU rue des vignes à un minimum de 16 logements à l'hectare.

Cette rédaction est dangereuse car aucun maximum n'est fixé. Dans le rapport de présentation, il est indiqué que sont prévus 7 et 10 logements sur ces zones, mais un promoteur pourrait déposer un permis avec beaucoup plus de logements.

Une fourchette est donc fixée dans le cadre de la modification du PLU. Cela ne remet pas en cause l'économie générale du plan qui prévoyait au total un nombre assez faible de logements à réaliser sur le territoire communal.

Le PADD prévoit ainsi : « 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)… »

Orientation n°2 : Maintenir l'image de « village » et un cadre de vie rural – […] - Maintenir un type de construction villageoise (individuel ou individuel groupé).

Le rapport de présentation du PLU approuvé indique par ailleurs, p.130 : « Afin de finaliser l'urbanisation de l'opération située « Parc de Reuil », la zone UB a été étendue sur 0,65 ha. En respectant la densité moyenne actuelle du lotissement, soit environ 12 logements/ha, on peut escompter sur la création de **7 nouveaux pavillons. »**

P.103 on peut lire également : « Le secteur NAa de la rue des Vignes devient une zone 1 AU. La surface de la zone est cependant réadaptée aux objectifs démographiques et aux objectifs de limitation de l'extension du tissu urbain. Cette première zone 1 AU représente une surface avoisinant 6 025 m2, et offrant un **potentiel à bâti de 10 maisons individuelles ou individuelles groupées (densité minimale : 16 logements/ha). »**

OAP Parc de Reuil

Une fourchette de densité conforme au nombre de logements prévu sur cette zone est donc désormais précisée à l'OAP : « La densité minimale en matière de logements sera comprise entre 12 et 15 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris). Cela représente environ **7 à 10 logements** (surface de la zone : 0,65 ha). »

De plus, afin de faciliter la mise en œuvre de l'urbanisation, une nouvelle possibilité d'accès est précisée à l'OAP. Initialement était prévue la desserte suivante : « le bouclage devra être créé entre la rue de la Sagette et la route départementale 402. » Il est désormais ajouté : « Un espace rue des Hazards peut permettre également une sortie, ou une entrée si l'accès par la D 402 n'est pas possible selon les critères de l'ARD.

Ainsi peut-on envisager deux entrées-sorties différentes en fonction du projet :
- Sur un projet commerce-habitat : entrée-sortie par la D402
- Sur un projet habitat uniquement : entrée la rue de la Sagette et sortie par la rue des Hazards **»**

OAP rue des vignes

De même sur cette zone : « La densité minimale en matière de logements sera comprise entre 16 et 20 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris). Cela représente environ 10 à 12 logements (surface de la zone : 0,6 ha). »

Création d'une nouvelle OAP rue du Tillet

La Loi Engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle, a rendu obligatoire la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation et en a précisé le contenu. Parallèlement, la commune souhaite permettre à court terme l'urbanisation du secteur de la rue du Tillet, tout en encadrant sa mise en œuvre afin d'y réaliser un aménagement cohérent et une programmation de logements répondant aux besoins communaux.

Cette OAP a ainsi été réalisée afin de définir une programmation de logements ainsi que des prescriptions visant à conserver une cohérence architecturale et urbaine avec le tissu existant, favoriser la biodiversité, préserver la qualité des paysages et assurer un bon fonctionnement urbain.

Elle a notamment pour conséquence de favoriser la diversification du parc de logements sur la commune, avec la possibilité de réaliser des maisons accolées par le garage. Des logements individuels y sont prévus afin d'accueillir de nouvelles familles et ainsi de répondre aux besoins communaux.

Les OAP visent également une optimisation du foncier en imposant une densité suffisante : entre 16 et 18 logements à l'hectare (Voiries et Réseaux Divers, et espaces communs compris). Cela représente environ 15 logements maximum (surface de la zone : 0,85 ha).

Pour rappel, la densité moyenne des espaces d'habitat actuelle sur la commune est estimée à **seulement 8,2 logements/ha en 2013**. L'objectif est aussi d'imposer un nombre maximal de logements à réaliser, afin de favoriser le bon fonctionnement urbain du futur quartier et en restant cohérent avec l'objectif démographique communal (définition d'une fourchette de logements réalisables).

Par ailleurs, ce secteur étant actuellement ceinturé par des espaces naturels et agricoles, diverses orientations ont été imposées afin de maintenir une certaine biodiversité sur ces espaces.

Enfin, la desserte incendie devra être renforcée sur le site. Une réserve locale (de type bâche par exemple) devra être mise en place. Cet élément est donc inscrit parmi les obligations imposées à l'opérateur dans les OAP**.**

b. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Sont présentées et justifiées ci-après les modifications de règlement et de zonage par rapport au PLU en vigueur.

Modifications apportées aux documents graphiques

Elles consistent en la création d'une zone 1AU sur le secteur rue du Tillet en lieu et place de l'ancienne zone 2AU qui existait sur les documents graphiques au PLU approuvé.

Modifications apportées au règlement

Modification commune à toutes les zones

Les articles 11 de toutes les zones ont été modifiés pour imposer les tuiles d'aspect traditionnel local (tuile rouge vieillie).

Le règlement imposait déjà : « Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile (vieillie)… ».
Il est désormais précisé, pour favoriser davantage la cohérence architecturale des nouvelles constructions par rapport au bâti existant :

« Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile d'aspect traditionnel local (rouge vieillie)… ». Il s'agit aussi de faciliter la compréhension et donc l'application de cette disposition.

Modification du règlement de la zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU existait déjà puisqu'une zone 1AU avait été créée rue des vignes dans le PLU approuvé. La commune souhaite harmoniser les règles sur ces deux zones à urbaniser, le règlement est donc revu, sans créer de secteur dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser de la rue du Tillet.

Articles 1 et 2

La commune ne souhaite plus autoriser les activités au sein des zones 1AU qui doivent être à dominante d'habitat.

Les paragraphes suivants sont donc supprimés de l'article 2 :

« - Les constructions usage artisanal, commercial, de bureaux à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m^2 et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel, et que leur superficie de plancher n'excède pas 300 m^2. »

Et les destinations suivantes sont donc désormais listées à l'article 1 (destinations interdites) :
« - Les constructions à destination commerciale, artisanale et de bureaux, »

Article 3

Les dispositions existantes concernant les largeurs de voiries n'étaient pas précises et sujettes à interprétations diverses. Les paragraphes suivants sont donc supprimés :

« - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracés, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie. »

En lieu et place, sont prévues dorénavant les dispositions suivantes :

« La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima de 5 m pour une voie à sens unique et 7 m pour une voie à double sens.
En outre, les constructions et aménagements devront respecter les conditions de desserte définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). »

Article 4

Les dispositions concernant les usages non domestiques sont supprimées puisque les activités ne sont plus autorisées dans la zone.

« Eau à usage non domestique :
- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. »

« Eaux usées non domestiques :
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur. »

En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, le paragraphe suivant est également modifié :
« Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération…), ~~ou bien garantir l'évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, lorsque celui-ci existe.~~ »

Article 6
La commune ne souhaite pas que l'implantation à l'alignement soit possible au sein des zones 1AU, afin de favoriser l'harmonie des futurs quartiers et la possibilité de stationner les véhicules à l'avant des constructions.

Conformément au code de l'urbanisme dans son ancienne rédaction, une norme chiffrée de recul est précisée pour les équipements collectifs : alignement ou recul minimal d'1 m.

Article 7
Conformément au code de l'urbanisme dans son ancienne rédaction, une norme chiffrée de recul est précisée pour les équipements collectifs et les annexes : alignement ou recul minimal d'1 m.

Articles 9, 10 et 12
En raison de la modification des destinations autorisées à l'article 2, les paragraphes suivants sont supprimés :
Article 9 : « Toutefois, cette emprise pourra être portée à 40 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal. »
Article 10 : « pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, la hauteur de façade n'excédera pas 7 mètres ».

Article 12 « **- Constructions à destination de bureaux :**
Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

- Constructions à destination d'activité artisanale :
Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à destination d'activité commerciale :
Il sera créé, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. »

Article 12
Il sera aménagé, au minimum, deux places de stationnement par logement **dont une couverte.**
La commune souhaite en effet qu'au moins une place couverte soit créée par logement.

L'obligation de places visiteurs s'appliquait auparavant « dans les lotissements ou ensembles d'habitations groupées comprenant plus de vingt lots ou logements ». Or aucune des deux zones 1AU n'a vocation à accueillir autant de logements.

De plus, la commune souhaite imposer 2 places par logement plus deux places visiteurs pour 3 logements.

Article 13
Pour la cohérence de l'aménagement et des règles, le paragraphe suivant est ajouté : « En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). »

Article 15
Cet article n'était pas règlementé au PLU approuvé. Afin de favoriser la bonne performance énergétique et environnementale des constructions tout en favorisant l'intégration urbaine et architecturale de certains dispositifs comme les éoliennes, panneaux solaires et pompes à chaleur, des dispositions sont dorénavant prévues.

En outre il est précisé que « les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

Des dispositions concernant le stockage des déchets sont également inscrites au règlement afin de favoriser le tri et la mutualisation des systèmes de stockage.

Les articles non listés ci-avant n'ont pas été modifiés.

6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les modifications apportées au PLU concernent le zonage, le règlement et la création d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur une zone ouverte à l'urbanisation.

La zone concernée est actuellement à dominante agricole et naturelle, de sorte qu'il résulte de l'ouverture à l'urbanisation une consommation d'espace. Cependant, la localisation de ces secteurs à proximité immédiate d'habitations rendait difficile leur utilisation à des fins agricoles.

Extrait du mode d'occupation des sols sur le secteur de la rue du Tillet (source référentiel territorial IPR).

De plus, l'OAP encadrant l'aménagement de la zone va dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. La création d'OAP vise en effet une intégration optimale des projets dans leur environnement et la préservation du patrimoine bâti du village. La réalisation d'aménagements paysagers aux abords des voies et en franges urbaines permettra de favoriser la biodiversité urbaine et les continuités écologiques.

Il s'agit également d'encadrer le nombre de logements qui sera réalisé, afin de ne pas accroître de manière trop importante les flux de véhicules sur le village, qui est peu desservi par les transports en commun. Pour autant, une optimisation du foncier est recherchée, et c'est pourquoi des densités minimales et maximales sont imposées.

De même, les modifications apportées au règlement ont pour objectif une prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement. En effet, les modifications apportées ont pour objectif la préservation de la qualité urbaine et des caractéristiques architecturales du village en prévoyant des dispositions favorisant la qualité des futures constructions et aménagements.

Ces modifications ont également vocation à tenir compte des évolutions en matière de performance énergétique et environnementale des constructions.

Incidences sur les sites NATURA 2000

Comme indiqué au chapitre enjeux environnementaux ci-avant, aucun site NATURA 2000 n'est situé sur le territoire communal.

Les sites les plus proches (à moins de 5 km) sont des espaces faisant partie de la ZPS « Boucles de la Marne ».

Le site Natura relatif à la directive Habitat le plus proche est à environ 5 km, il s'agit du site « Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin »

Un autre situé au Nord, est constitué du bois des réserves, des usages et de Montgé. Il est mis en place par la directive habitat.

Ces sites sont donc constitués soit de cours d'eau soit de forêts, or le secteur ouvert à l'urbanisation ne possède pas les mêmes caractéristiques écologiques, il ne peut donc pas servir de relais pour les espèces situées au sein des sites NATURA 2000. Il n'y a donc pas d'incidences sur les sites NATURA 2000.

PRISE EN COMPTE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

La commune de Reuil-en-Brie est concernée par le S.R.C.E d'Ile-de-France.

Plusieurs éléments sont identifiés :

- Un corridor de la sous trame arborée à préserver
- Un corridor alluvial à préserver
- Un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer
- Un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Des milieux humides
- Un secteur de concentration de mares et mouillères
- Un secteur de concentration de mares et mouillères recoupé par une infrastructure de transport
- Des mosaïques agricoles

La présente modification est compatible avec le schéma régional de cohérence écologique, puisqu'elle ne remet pas en cause le maintien des principales composantes de la trame verte et bleue identifiées par ce schéma et en respecte donc les objectifs de préservation et de mise en valeur.

La zone 1AU de la rue du Tillet est située à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg, elle est sans impact sur les espaces à enjeux écologiques identifiés. Localisée en extension, à l'Est du bourg, elle reste distante de la Marne et n'est donc pas en risque de porter atteinte à ce corridor.

Enfin les dispositions du règlement imposant notamment l'infiltration des eaux pluviales permettent de limiter les rejets intempestifs dans les cours d'eau. Les OAP quant à elles imposent une végétalisation apte à favoriser la biodiversité et les continuités écologiques.

PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES ET RESPECT DES DISPOSITIONS DU SAGE DES DEUX MORIN.

Concernant la question des zones humides, pour faciliter leur préservation et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon deux familles de critères : relatifs au sol et relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. La commune est concernée par les classes 2, 3 et 5.

Ces zones humides sont répertoriées sur une cartographie établie par la DRIEE, présentée dans le chapitre des enjeux environnementaux.

La classe 2 concerne plusieurs petits secteurs situés dans les espaces boisés à l'Est de la commune. La classe 3 concerne certains espaces boisés à l'Est de la commune, le lit étendu de la Marne, ainsi que le val du Bréau. Sont ainsi principalement impactés les hameaux à l'Est de la commune, ainsi que le rivage immédiat de la marne. La classe 5 est constituée de zones en eau, sur la commune, il s'agit de la Marne et de diverses mares.

Le SAGE des Deux Morins approuvé par arrêté inter préfectoral le 21 octobre 2016.

Pour rappel, les enjeux pris en compte dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE sont les suivants :

- Améliorer la qualité de l'eau
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en Eau.
- Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés.
- Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau
- Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation des milieux aquatiques.

La présente modification respecte les orientations du SAGE en ce qu'elle n'impacte pas les cours d'eaux ou leurs abords immédiats et que le règlement (article 4) vise une gestion alternative des eaux pluviales.

De plus, le SAGE impose de prendre en compte les secteurs de zone humide dans les documents d'urbanisme. La zone ouverte à l'urbanisation par la présente modification n'est pas couverte par le SAGE des deux Morin ni par des zones humides avérées ou potentielles identifiées par la DRIEE.