Commune de Reuil-en-Brie

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées

« 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

SOMMAIRE **1**

PREAMBULE **3**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION **5**

1 LA ZONE UB EN CONTINUITE DU LOTISSEMENT, LIEU DIT « PARC DE REUIL » 5
2 LA ZONE D'EXTENSION FUTURE A VOCATION RESIDENTIELLE rue des vignes 6
3 LA ZONE D'EXTENSION FUTURE A VOCATION RESIDENTIELLE rue du Tillet 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 aménage ;*
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 »

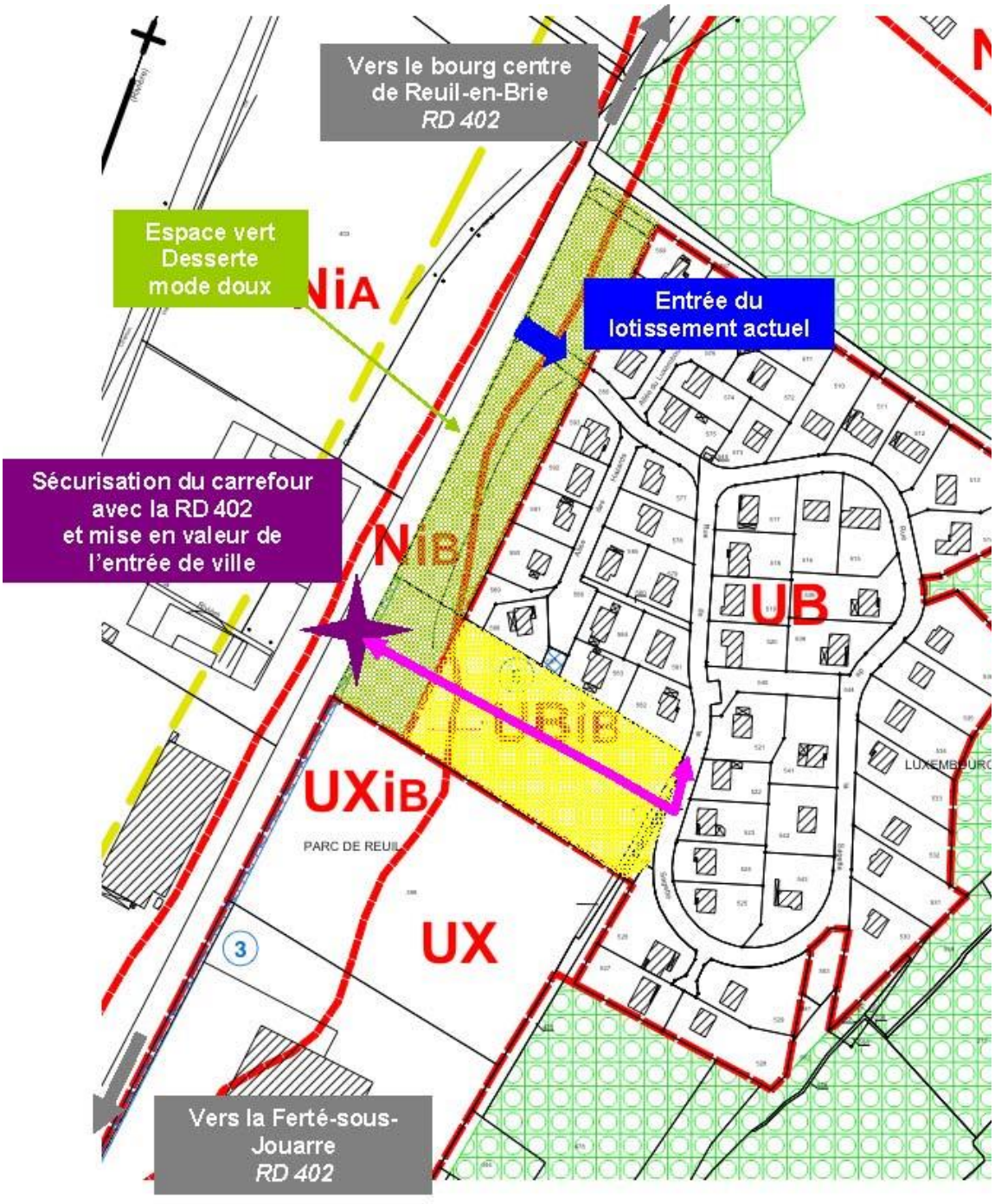


Schéma de principe OAP zone UB *(en jaune)*

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. 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, sous réserve de l'accord du gestionnaire

- Sur un projet habitat uniquement : entrée la rue de la Sagette et sortie par la rue des Hazards ou inversement, en fonction de l'aménagement sécuritaire de la voirie

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 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).

2. Zone d'extension future à vocation résidentielle rue des Vignes

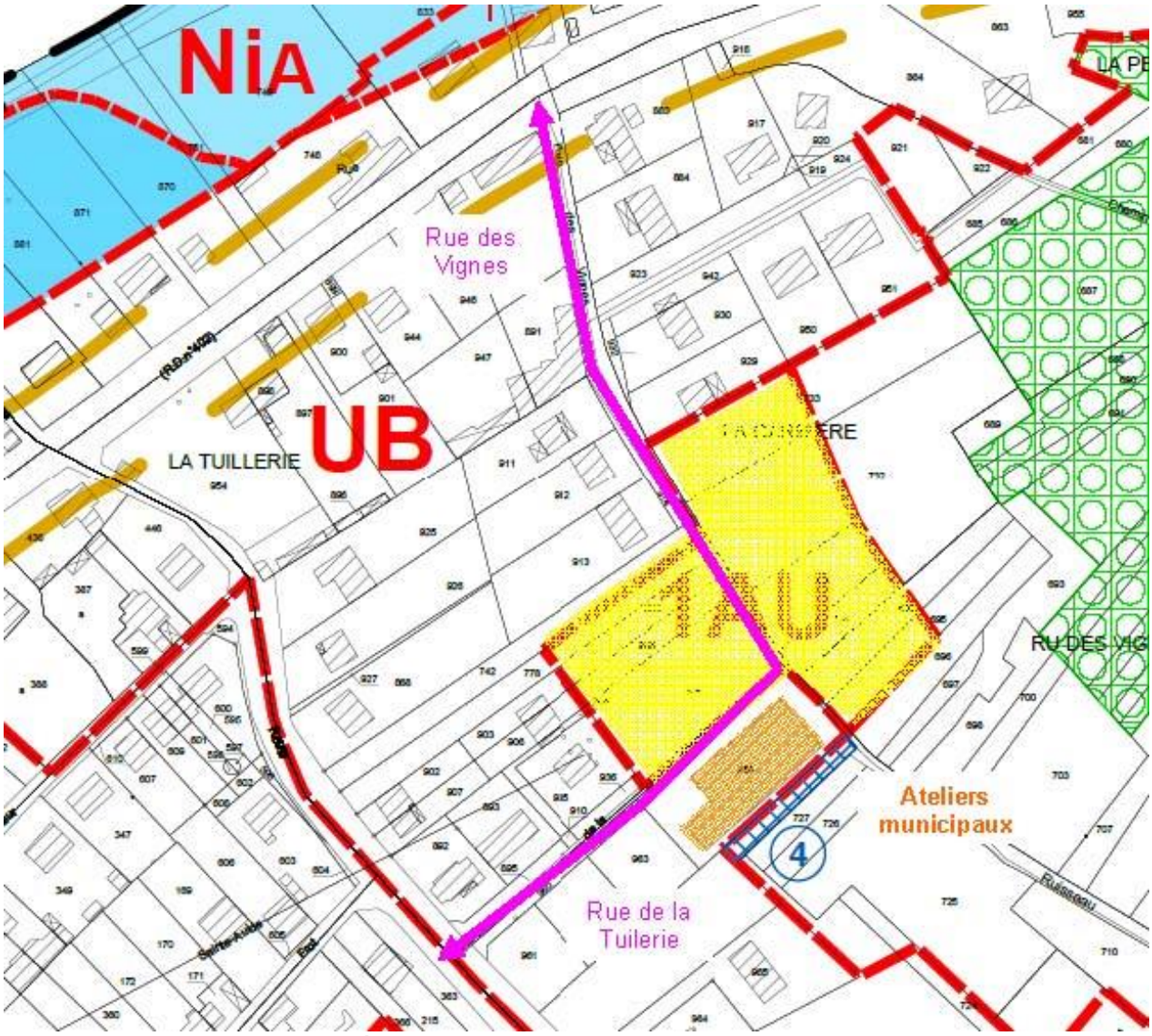


Schéma de principe OAP zone 1AU *(en jaune)*

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

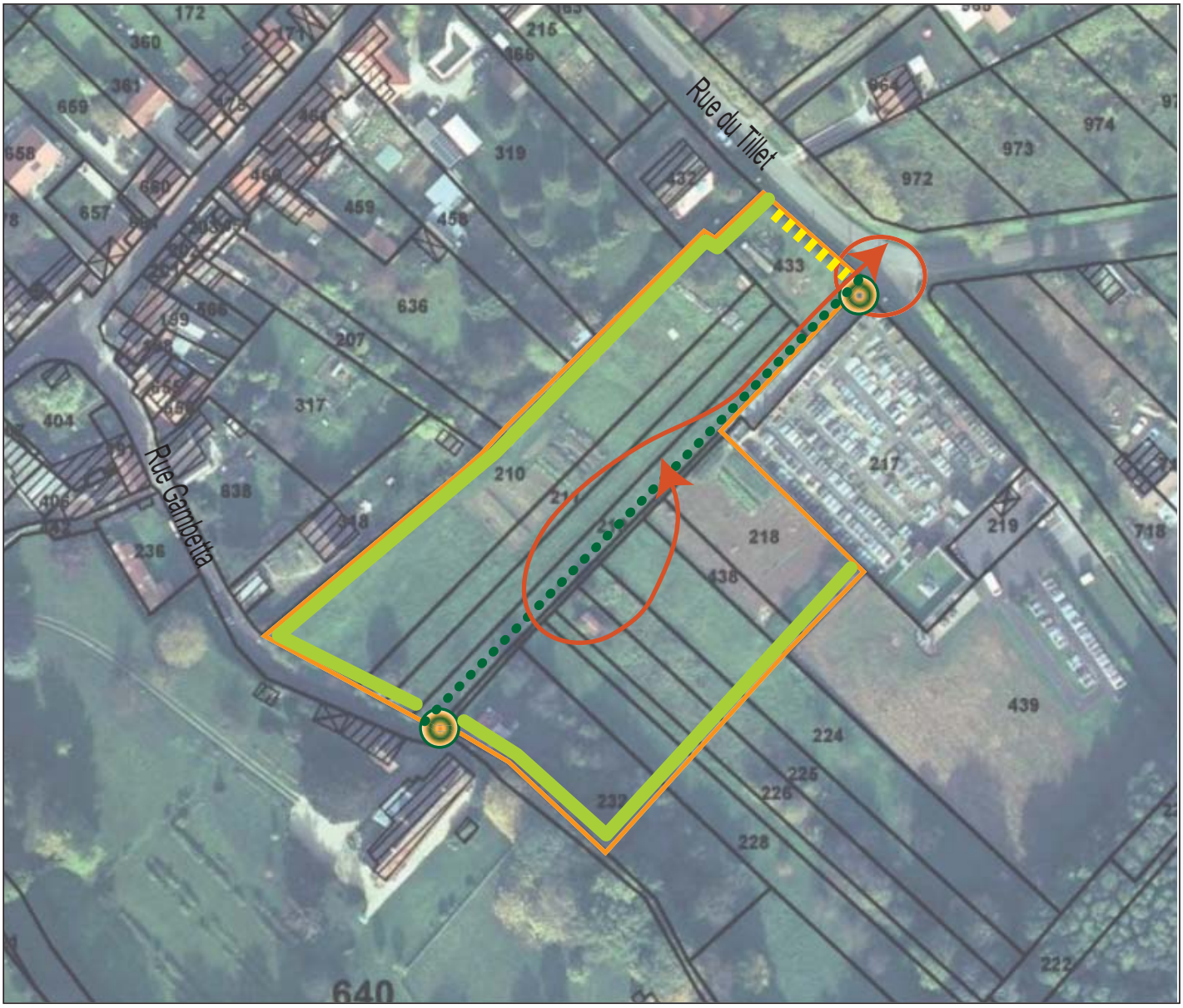
Un bouclage de la voirie devra être créé entre la rue de le Tuilerie (actuellement en impasse) et la rue des Vignes.

Les aménagements des accès devront être définis en concertation avec le service gestionnaire lors de l'aménagement de ce secteur.

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 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).

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Zone 1AU rue du Tillet



Périmètre de l'OAP

Voie de desserte interne à double sens, paysagée et doublée de liaisons douces à créer (localisation de principe)

Aménagement sécurisé du carrefour à réaliser

Réaliser un traitement paysager

Intégration paysagère des abords de la zone à réaliser

Valoriser le front de rue par un traitement architectural et paysager de qualité

3. Zone d'extension future à vocation résidentielle rue du Tillet

L'aménagement de ce secteur se fera via une opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, les orientations suivantes sont à respecter.

Architecture et morphologie urbaine

- Les logements réalisés seront de type maisons individuelles. Certaines d'entre elles pourront être accolées deux à deux par le garage.
- Valoriser le front de rue par un traitement architectural et paysager de qualité.

Paysagement et biodiversité

- Réaliser un traitement paysager de l'entrée/sortie du quartier, et de la connexion piétonne avec la rue Gambetta.
- Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des espaces environnants.

Déplacements, accessibilité et réseaux

- Veiller à une sécurisation du carrefour.
- Aménager une voie de desserte interne à double-sens, paysagée et doublée d'une ou plusieurs liaisons douces qui seront reliées à la rue Gambetta (localisation de principe).
- Renforcer la desserte incendie sur le site. Mettre en place une réserve locale (de type bâche par exemple).

Les aménagements des accès devront être définis en concertation avec le service gestionnaire lors de l'aménagement de ce secteur.

PROGRAMMATION

Cette zone a vocation à accueillir seulement de l'habitat et des équipements, à l'exclusion de tout commerce.

La densité minimale en matière de logements sera comprise 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).