



Mairie de ROZAY-EN-BRIE

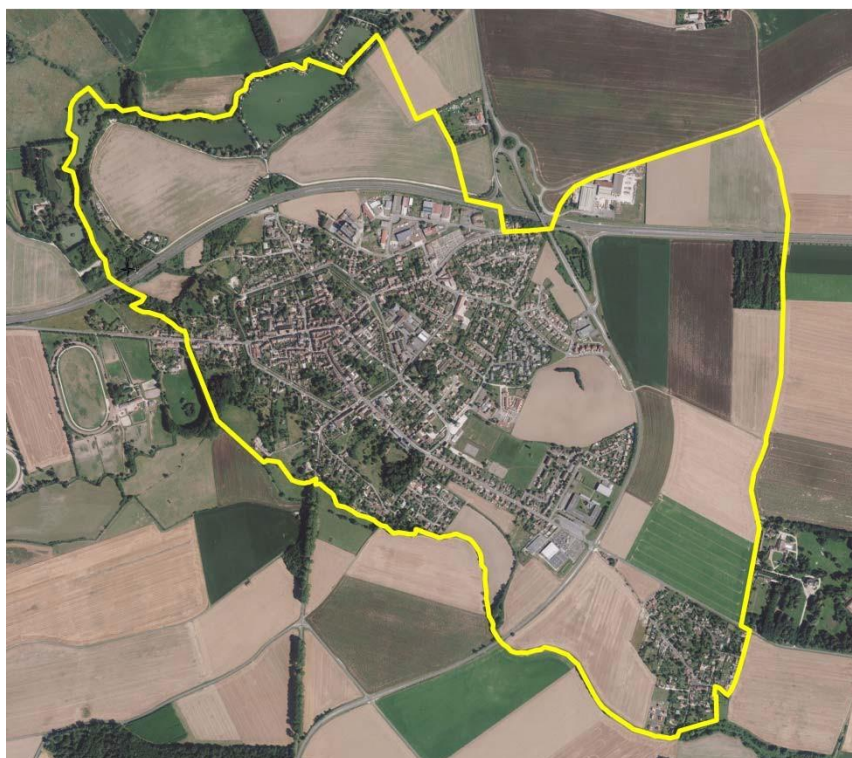
Place CHARLES DE GAULLE

77 540 ROZAY-EN-BRIE

COMMUNE DE ROZAY-EN-BRIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3-OAP



PLU approuvé le : 17/02/2020

MODIFICATION N° 1

*Approuvée par délibération du Conseil
municipal du 24 février 2025*



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>



109 bis rue Jules Charpentier
37000 Tours

contact@siamconseil.com
<https://www.siamconseil.com/>



Sommaire

I. INTRODUCTION	3
II. OAP - Zone AU	4
II.1. LA PROGRAMMATION	
II.2. LE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT	
III. OAP - « ZAC Sources de l'Yerres »	8
III.1. LA PROGRAMMATION	
III.2. LE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT	



I. INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est une pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribue à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le PADD de ROZAY-EN-BRIE comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui correspondent à une zone d'extension de l'urbanisation à destination principale d'habitat (OAP).

Conformément à l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation abordent les six thèmes suivants :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commune,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.



II. OAP - Zone AU

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre la zone AU du plan de zonage

II.1 LA PROGRAMMATION

Afin de répondre à l'objectif du PADD « d'accueil de nouveaux logements sur le territoire », le secteur de l'OAP comportera une programmation de 40 logements mixtes avec de l'habitat individuel et de l'habitat collectif, selon la répartition suivante :

- 15 logements collectifs, dans deux bâtiments distincts ;
- 25 logements individuels.

II.2 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le secteur sera aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble de deux phases. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à :

- la réalisation des travaux de renforcement du bassin de rétention des eaux de ruissellement de la RN4 et de la RD201 (de type centennal), préservant le bourg de l'écoulement, amont, des eaux pluviales,
- l'aménagement des espaces de talweg, complétant la rétention des eaux pluviales, en amont du bourg, comme premiers travaux d'aménagement du secteur.

La réalisation de l'opération d'aménagement s'effectuera en deux tranches de 20 logements environ, séparées de deux ans minimum depuis la date d'autorisation du Permis d'Aménager ou du Permis de Construire groupé.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

La hauteur des constructions à implanter (habitat individuel et collectif) est limitée à 10 mètres mesurée depuis le sol naturel au faitage en cas de toiture à pente ou limitée à 6 mètres mesurée depuis le sol naturel à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Afin de faciliter l'insertion paysagère des constructions nouvelles, les zones d'habitat individuel sont localisées dans la continuité du bâti existant du lotissement de RIMBAUD, comme l'indique le schéma de principe de l'OAP.

La zone d'habitat dense est située au Sud-Est du secteur.

Les constructions doivent s'implanter avec :

- un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales, sans ouverture sur les pignons,





- un recul minimum de 5 mètres de l'emprise de la voie de desserte interne.

fond des lots le long de la coulée verte de circulation douce et en limite séparative avec la caserne, comme l'indique le schéma de principe de l'OAP.

La mixité fonctionnelle et sociale.

Le secteur accueillera une mixité sociale avec :

- de l'habitat individuel en accession à la propriété
- de l'habitat collectif en accession à la propriété et/ou en locatif.

La qualité environnementale et prévention des risques.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellements des infrastructures routières situées en amont (RN4 et RD201) l'ouverture à l'urbanisation du secteur est conditionnée au renforcement des capacités de rétention du bassin, de façon à assurer la protection centennale, en amont du bourg de ROZAY.

Le secteur aménagé devra comporter des bassins de retenue des eaux de ruissellement, comme l'indique le schéma de principe de l'OAP.

Le fossé existant bordant l'Est du secteur et longeant la RD201 devra être préservé afin de maintenir sa fonction.

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions nouvelles, devra respecter une cote minimale de 103.70 mètres NGF.

Les deux tiers Nord du secteur sont concernés par une zone de bruit liée à la proximité de la présence de la RN4. L'aménagement d'un merlon anti bruit le long de la RD201 assurera la diminution des nuisances sonores sur les habitations futures.

Le sous-sol du secteur est classé en aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Afin de prévenir des risques de bruit liés au trafic de la RD201, le projet prévoit, dans l'emprise de l'opération, un espace paysager public de protection avec un merlon anti-bruit, comme l'indique le schéma de principe de l'OAP.

Une étude de bruit devra être réalisée sur le secteur, afin d'évaluer la hauteur du merlon à réaliser pour limiter l'impact du bruit sur les populations nouvelles.

Les besoins en matière de stationnement.

Les stationnements liés aux besoins des constructions nouvelles devront être aménagés au sein des unités foncières à raison de :

- 2 places de stationnement par logement, non incluses dans le volume de la construction, pour les constructions à destination d'habitat,
- 1.6 places de stationnement par logement, pour les constructions à destination d'habitat collectif.

Au sein de l'opération, 1 place de stationnement visiteurs, par tranche de 5 logements, sera aménagée dans l'espace public et au moins 1 borne de recharge pour véhicules hybrides et/ou électriques, dans l'ensemble de l'opération.

Au sein de l'habitat collectif, un ou plusieurs espaces réservés au stationnement des cycles doivent être aménagés à raison de 1.5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

La desserte en liaison douce

Le secteur d'aménagement devra être raccordé aux liaisons douces existantes en périphérie, comme l'indique le schéma de principe de l'OAP :



- Depuis la voie nouvelle de desserte interne, vers la coulée verte située au Nord du secteur,
- Le long de la voie de desserte interne vers le réseau viaire existant.

Une liaison douce, depuis le secteur d'aménagement, pourra être réservée en direction de la RD201.

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le secteur sera desservi depuis l'impasse de l'actuelle rue Charles BEAUDELAIRE et depuis l'actuelle rue Arthur RIMBAUD.

La rue Arthur RIMBAUD dessert aujourd'hui l'arrière de la caserne de pompiers. La nouvelle voie de desserte se raccordera à cette voie.

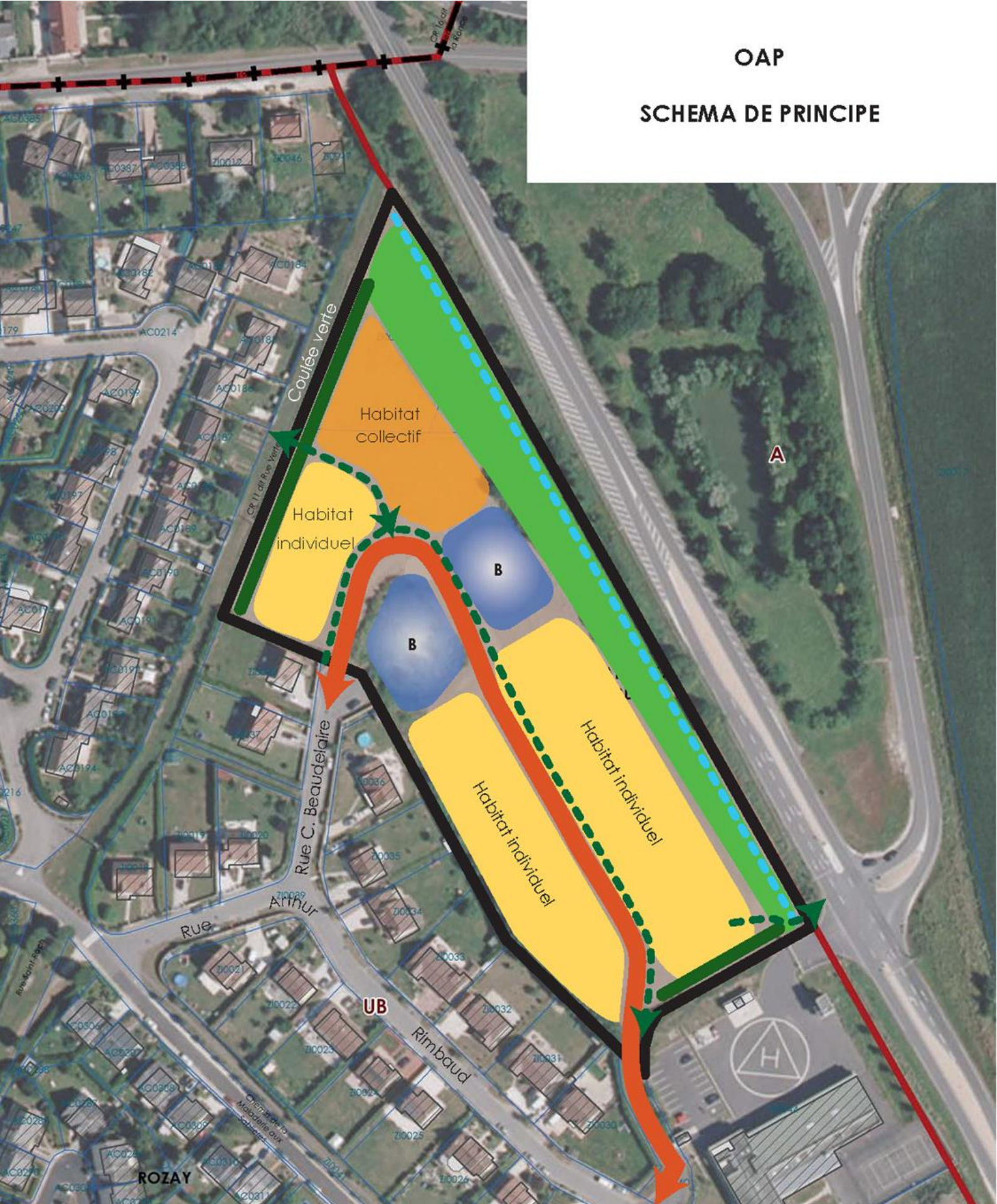


Il est prévu le raccordement du secteur d'aménagement, aux réseaux divers (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité et téléphonie) depuis la rue Charles BEAUDELAIRE.

Les eaux pluviales de ruissellement devront être traitées au sein du secteur d'aménagement sous la forme de bassins de retenue de type centennal, de manière à ne pas impacter les réseaux communaux existants dans le bourg.

OAP

SCHEMA DE PRINCIPE



- Périimètre OAP
- Principe de voie de desserte principale
- Bassin
- Espace paysager de protection et merlon anti-bruit
- Haie végétale

- Fossé à conserver
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Liaison douce





III. OAP « ZAC Sources de l'Yerres »

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre la zone 1 AUX du plan de zonage.

III.1 LA PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté « Sources de l'Yerres » à vocation dominante d'activités économiques et de services, relevant de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes de Val Briard.

Il est prévu un programme prévisionnel de constructions à vocation principale d'activités économiques de types industrielles, tertiaires et artisanales (PME PMI à caractère productif, gros artisanat et grands comptes), représentant au total une surface de plancher maximale autorisée d'environ 200 000 m².

Les hauteurs de constructions de bâtiments sont limitées à 12 mètres au nord de la zone, dans une bande de 150 mètres calculée à partir de la limite nord du périmètre de la ZAC. Les hauteurs des autres constructions dans le reste de la ZAC, sont limitées à 15 mètres.

III.2 LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Orientations paysagères

Objectif 1 : assurer une transition paysagère qualitative avec les espaces agricoles mitoyens et limiter les nuisances visuelles avec les habitants alentours. Pour cela, il est prévu l'aménagement de bandes paysagères de protection en limite Nord et Est de la zone.

Objectif 2 : assurer un traitement qualitatif en bordure de RN 4 en frange ouest en limite de RD 201. Pour cela, il est prévu un recul des constructions de 30 m par rapport à la limite de la voie de la RN 4 et l'aménagement paysager de cet espace.

Principe d'accès et de desserte

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, il est prévu :

- La création d'un nouvel accès sur le giratoire existant de la RD 201 pour accéder à la zone.
- Un principe de desserte de la zone en bouclage, par une voie principale de circulation en double sens.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclables qui assurent une continuité de parcours à l'intérieur de la zone et avec l'existant hors de la zone. Un emplacement réservé au bénéfice de la Communauté de Communes de Val Briard a été intégré afin d'anticiper la réalisation d'une voie cyclable jusqu'à Rozay-en-Brie.
- Le maintien de l'accès vers la route de Voinsles pour les véhicules légers. L'accès aux poids-lourds et aux véhicules usagers de la future zone d'activités sera réglementé.



L'OAP porte sur le périmètre global de la ZAC des Sources de l'Yerres, dans le but **d'assurer la cohérence d'ensemble pour l'aménagement de la zone.**

L'urbanisation de la future zone 1AUx de Rozay-en-Brie est dépendante des principes et conditions d'aménagement de la zone 1AUx délimitée sur le territoire de la Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux, dans la mesure où les deux zones 1AUx forment la ZAC de manière indissociable et interconnectée.

C'est la raison pour laquelle l'OAP « ZAC des Sources de l'Yerres » fait figurer – en transparence – les orientations d'aménagement prévues sur la partie Nord de la zone, située sur le territoire de la Commune de Lumigny-Nesles-Ormeaux.

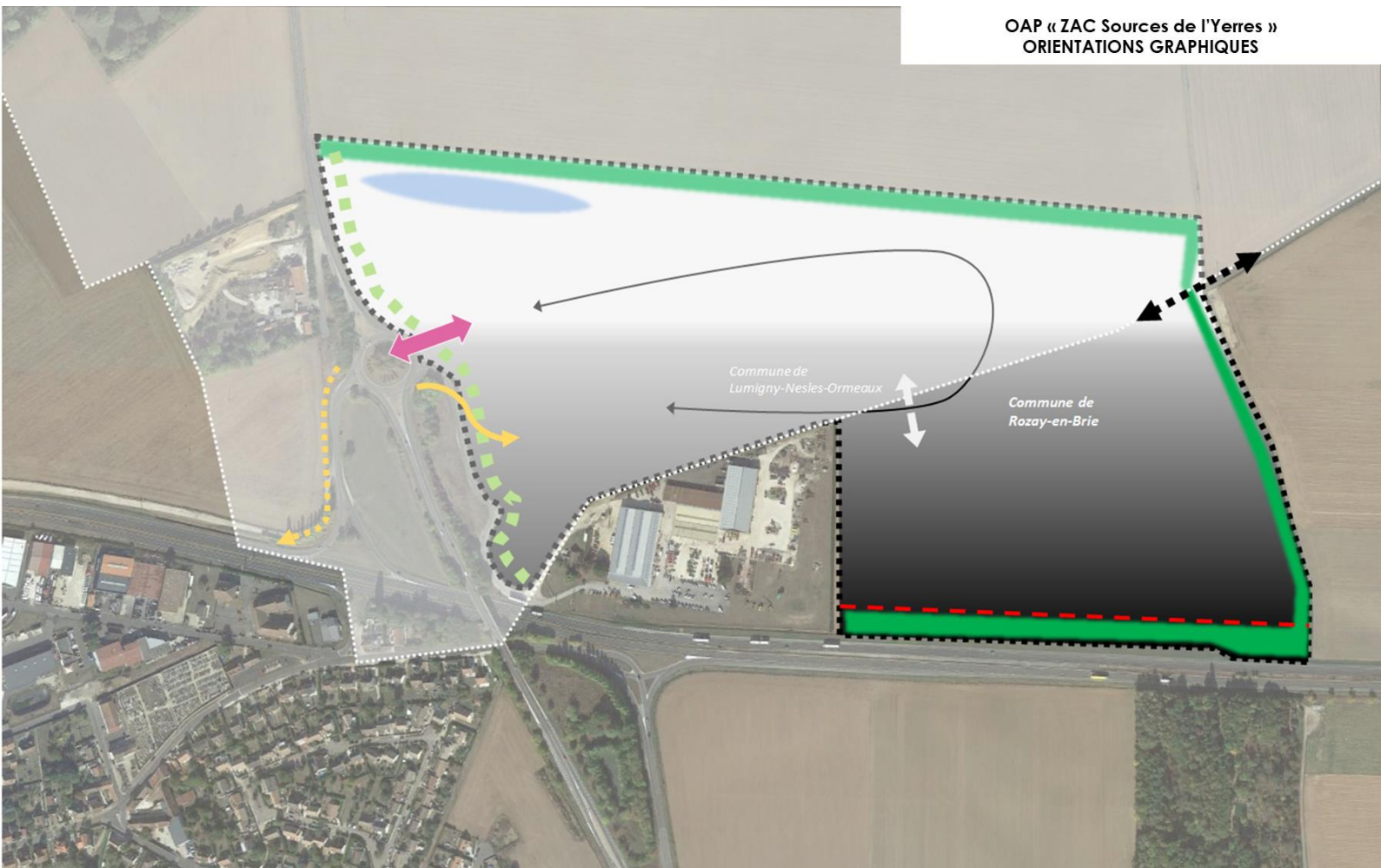
Orientations fonctionnelles et techniques

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles et des espaces aménagés seront gérées par des ouvrages techniques d'infiltration et de rétention des eaux (bassins paysagers...).

Le cas échéant, le fonctionnement hydraulique et le dimensionnement des ouvrages respecteront les dispositions réglementaires en vigueur pour l'aménagement de la zone.



OAP « ZAC Sources de l'Yerres »
ORIENTATIONS GRAPHIQUES



Limites communales



Périmètre de l'OAP ZA Sources de l'Yerres



Principe de gradation des hauteurs de construction



Recul des constructions par rapport à la limite de la RN 4 de 30m



Accès principal à la zone



Accès et continuité piétons/cycles vers Rozay en Brie



Principe de desserte interne de la zone



Interconnexion interne de la zone : la desserte de la zone 1AUX située sur la Commune de Rozay-en-Brie s'effectue via la partie Nord et la boucle de desserte interne de la ZAC



Préservation de la liaison VL vers Voinsles



Bandes de protection paysagère à réaliser



Traitement paysager des franges à réaliser



Localisation des ouvrages des gestion des eaux pluviales publics