

# Commune de Saint-Denis-lès-Rebais

## Plan Local d'Urbanisme



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 07/12/2015  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Saint-Denis-lès-Rebais,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 24/11/2014**  
**APPROUVÉ LE : 07/12/2015**

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

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

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

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





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>5</b>
1. LA ZONE 1AU .....	5
1.1. <i>Accessibilité, déplacements et stationnement</i> .....	5
1.2. <i>Forme urbaine et mixité résidentielle</i> .....	6
1.3. <i>Espace vert</i> .....	6
2. LA ZONE UX LOCALISEE LE LONG DE LA RD 222 (HAMEAU DE MAZAGRAN).....	7
2.1. <i>Accès</i> .....	7
2.2. <i>Desserte interne</i> .....	7



# PREAMBULE

**Selon l'article L. 123-1-4 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.**

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »*

**Par ailleurs, selon l'article L. 123-5 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.**

*« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»*

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

L'ensemble des prescriptions définies ci-après s'applique sur la zone 1 AU définies au niveau des hameaux des Aljards et Mazagran.

## 1. La zone 1AU

---

### 1.1. Accessibilité, déplacements et stationnement

#### 1.1.1. Accès

Les accès sur les voies publiques devront être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

##### - Accès depuis la zone agglomérée

L'accessibilité de la zone sera assurée par l'aménagement du chemin rural dit de l'Ancien chemin de Coulommiers à Rebais donnant sur la rue du Temple.

Une desserte piétonne sécurisée devra doubler cet accès afin de relier la zone à l'école.

##### - Accès depuis la RD 222

Un accès à la zone via la RD 222 sera aménagé par la commune au niveau de l'emplacement réservé n°4. Un tourne à gauche sécurisé devra être aménagé au niveau de la RD 222. Il se localisera au minimum à 50 mètres du carrefour entre la RD 222 et la rue du Temple.

Cet accès sera en sens unique, aussi, aucune sortie sur la RD 222 ne sera autorisée.

Il est à noter que les accès et voiries de desserte seront calibrés pour ne recevoir que le trafic interne à la zone. La desserte de l'école, et des futurs équipements publics, devra toujours être assurée via la RD 222 et la rue du Temple.

#### 1.1.2. Dessertes internes

Les voiries internes devront prévoir une emprise suffisante permettant un cheminement aisé pour les modes de déplacement doux et une accessibilité facilitée pour les personnes à mobilité réduite.

La desserte interne de la zone 1 AU devra prévoir au minimum une possibilité de raccordement futur en limite Ouest de la zone dans le but d'anticiper une extension éventuelle de la zone sur la zone N actuelle.

Des bouclages de voirie devront être prévus, et les impasses seront limitées et ne devront pas desservir plus de 4 lots.

La sente piétonne actuelle devra être maintenue. Elle reliera la zone à la RD 222 (trottoirs).

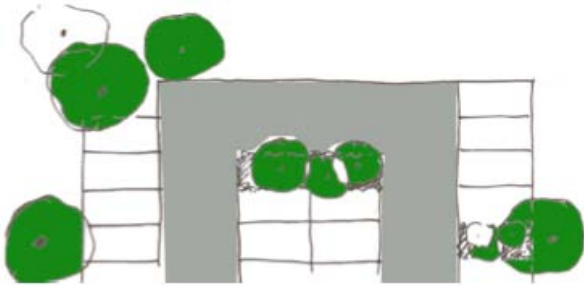
#### 1.1.3. Stationnement

Dans les opérations d'aménagement, de lotissement et de construction visant la création de plus de 2

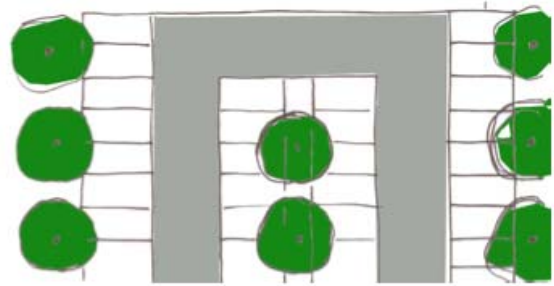
logements, 2 places de stationnement visiteur par logement créé ou par parcelle libre à bâtir devront être aménagées dans les espaces communs. Elles seront disposées dans les profils de voirie ou sous forme de parking de surface en fonction de la configuration de la zone.

Sauf impossibilité technique liée à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, les surfaces dédiées aux parkings de surface devront être aménagées avec des matériaux perméables de telle sorte que les eaux de pluie puissent s'infiltrer.

Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager qui ne multiplie pas les plantations insignifiantes. Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet.



**Schéma de plantations à privilégier**



**Schéma de plantations à éviter**

## **1.2. Forme urbaine et mixité résidentielle**

### **1.2.1. Densité**

La densité minimale à atteindre sera de 12 logements par hectare utile (hors voiries et réseaux divers) le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure.

Le potentiel à atteindre est donc de 10 à 11 logements dans la zone 1AU qui représente une surface aménageable brute (hors ER n°4) d'environ 1,21 hectare.

### **1.2.2. Mixité résidentielle**

Toute opération d'aménagement, de lotissement et de construction comprenant un programme de construction de logements ou des divisions parcellaires en vue de proposer des lots libres à bâtir devra comporter un programme de logements locatif représentant au minimum 20% du parc de logements proposé (le nombre de logements étant arrondi à l'unité inférieure).

## **1.3. Espace vert**

En plus de l'accès à la zone, l'emplacement réservé n°4 vise l'aménagement d'un espace vert collectif au bénéfice de la nouvelle zone résidentielle, mais aussi des hameaux de Villeneuve-sous-Bois, Mazagran et les Aljards.

Cet espace vert correspond à un espace de respiration central au niveau de la future enveloppe bâtie aux contours modifiés. Son accessibilité et son interface commune avec la RD 222 devront être sécurisés.






# Commune de Saint-Denis-lès-Rebais

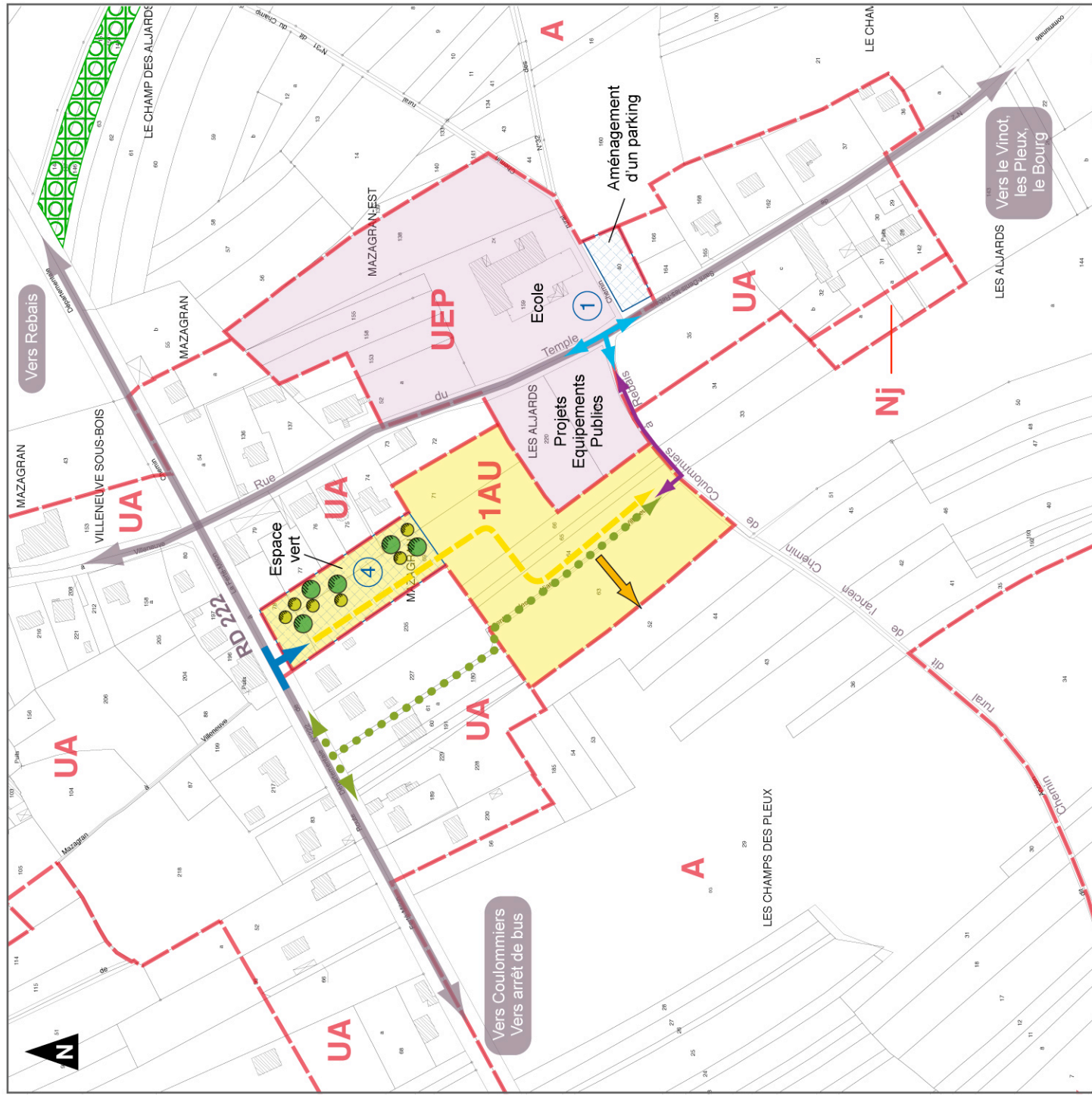
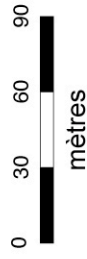
## Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

« les Aljards-Mazagran »

**Principes de desserte et d'accessibilité**

-  Desserte principale existante
-  Accès en sens unique via la RD 222
-  Accès via la rue du Temple
-  Desserte secondaire à aménager Assurer la desserte piétonne
-  Principe de desserte interne (Zone 1AU)
-  Sente piétonne
-  Emprise à réserver pour accès futur





## 2. La zone UX localisée le long de la RD 222 (Hameau de Mazagran)

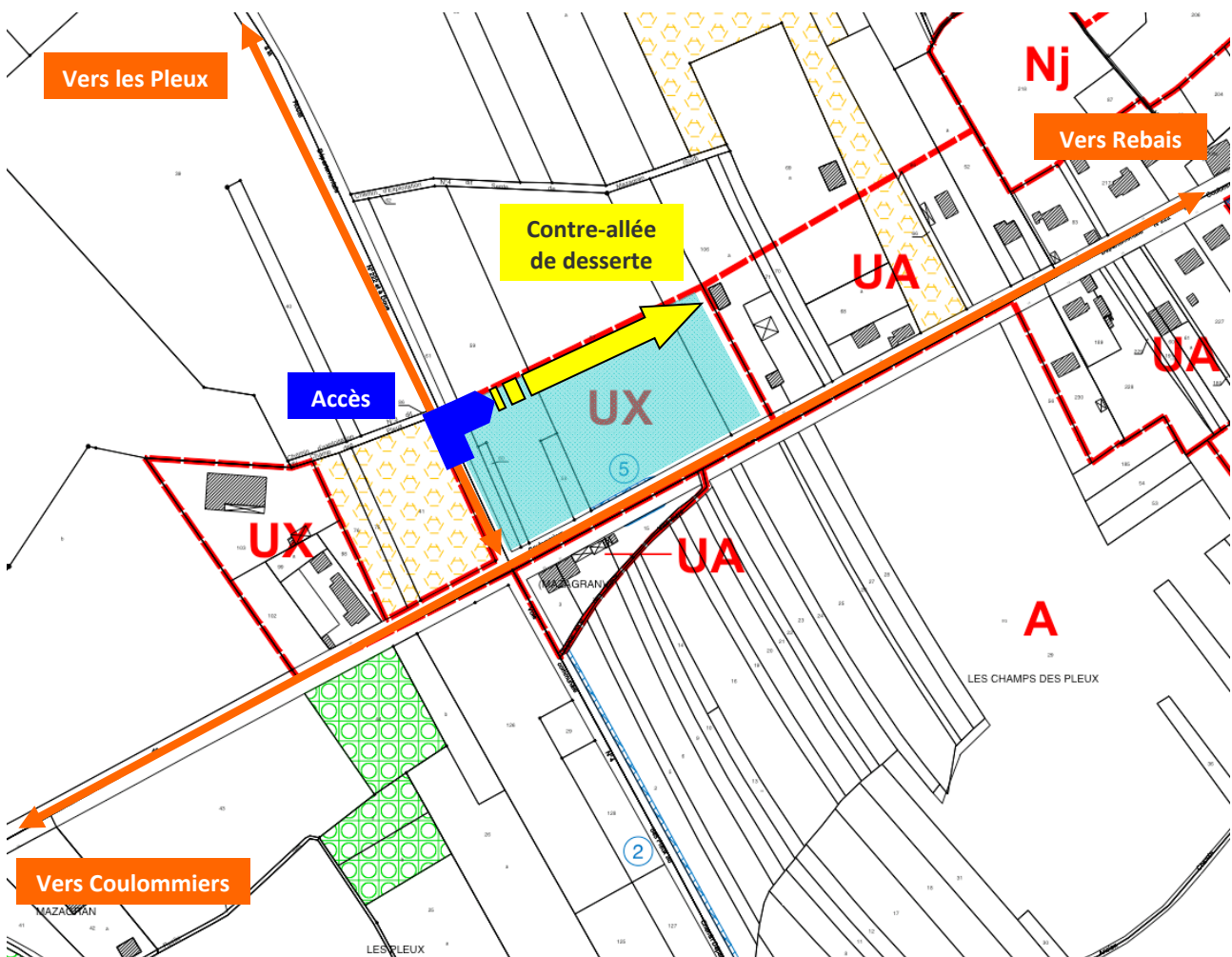
L'aménagement de la zone UX non urbanisée localisée le long de la RD 222 est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. Accès

L'accessibilité à la zone se fera via le chemin des Pleux à la RD 222. Il n'y aura pas possibilité de créer un accès direct sur la RD 222.

### 2.2. Desserte interne

Une allée de desserte interne sera aménagée. Elle devra déboucher en face de l'accès à la zone UX (chemin du Champ des Pleux) situé chemin des Pleux à la RD 222.



Zone UX, principes d'accès et de desserte interne