

# Plan local d'urbanisme

## 4. Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 26 janvier 2017  
approuvant le projet de PLU



## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<i>Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>5</i>
<b>OAP par secteur.....</b>	<b>7</b>
1. Secteur rue de Villé.....	8
2. Secteur rue DES Prés Bataille .....	10
3. Secteur rue de l'Abreuvoir.....	12
4. Secteur rue Jules Lefèvre .....	14
5. Secteur Sud-Ouest - Etablissement gériatrique.....	16
6. Zone d'activités économiques 1AUX.....	18

## Préambule

# 1. ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- └ 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 ;
- └ 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 ;
- └ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- └ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- └ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- └ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Le PLU de Tournan-en-Brie fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- ✓ « Rue de Villé » ;
- ✓ « Rue des Prés Bataille »
- ✓ « Rue de l'Abreuvoir »
- ✓ « Rue Jules Lefèvre »
- ✓ « Sud-Ouest - Etablissement public gérontologique »
- ✓ Zone 1 AUx



## OAP par secteur

## 1. SECTEUR RUE DE VILLE

### Présentation :

Ce secteur compris en limite du périmètre de 1 000 m autour de la gare abrite deux entreprises dont l'une est aujourd'hui fermée, tandis que l'autre devrait déménager prochainement. La mutation et le renouvellement sont alors largement envisageables.

L'ensemble de ces emprises foncières d'environ un hectare est localisé au cœur d'un quartier résidentiel de maisons individuelles, avec au Nord-Est un lotissement comprenant en partie des maisons accolées et au maillage spécifique.

### Objectifs :

L'objectif est d'anticiper la résidentialisation de ce secteur, pour accueillir une certaine densité de logements tout en s'intégrant dans le tissu pavillonnaire environnant. A terme le site devrait pouvoir accueillir un total de 60 à 80 logements sur une emprise de 1,3 ha.

L'organisation des accès, des entrées, des circulations et des cheminements doit être en particulier réfléchie.

### Programmation / Aménagement:

#### └ Constructions :

- Création de logements avec des typologies relativement denses : petits collectifs, logements superposés, maisons groupées...
- Hauteur maximale R+1+Combles
- Concevoir un épannelage favorisant l'ensoleillement, notamment avec des hauteurs plus basses au Sud
- Marquer la densité au centre, et gérer les transitions avec le tissu pavillonnaire par des maisons groupées et des logements superposés.

#### └ Maillage :

- Organiser des circulations douces depuis la rue Foch jusqu'au cœur du périmètre de projet
- Repenser la voirie sur la rue de Villé pour qu'elle puisse accueillir les circulations engendrées par la nouvelle opération, et réaménager les carrefours avec la rue du Maréchal Foch et la rue de Villé. Ces aménagements à réaliser sont des conditions obligatoires préalables ou concomitantes à la réalisation des opérations de logements.

#### └ Paysage et espaces verts




- Gérer les interfaces entre le tissu pavillonnaire et les nouvelles constructions : préservation de l'intimité, gestion des vues
- Désimperméabiliser le sol en créant des espaces verts collectifs ou privés







## OAP Rue de Villé



## Vocation

-  Implantation privilégiée des logements
-  Espace végétalisé à maintenir ou créer en transition avec le tissu pavillonnaire
-  Arbres à conserver

## Maillage

-  Réaménagement obligatoire des carrefours
-  Accès obligatoire des véhicules
-  Principe de desserte pour les modes doux/actifs
-  Elargissement obligatoire de la voie

## 2. SECTEUR RUE DES PRÉS BATAILLE

### Présentation :

Ce secteur est également compris en limite du périmètre de 1000 m autour de la gare. Il est constitué essentiellement d'une grande parcelle occupée par une maison modeste sans valeur patrimoniale particulière. A celle-ci peuvent être ajoutées quelques autres parcelles pour atteindre une superficie globale d'environ 5 000 m<sup>2</sup>. Au Sud du secteur on retrouve le lotissement pavillonnaire ancien avec des maisons accolées

Il se situe dans un quartier résidentiel constitué de maisons individuelles avec notamment à l'Est un lotissement pavillonnaire où une possibilité d'accès a été réservé. Cet accès se fait par la rue du Pressoir, relié à la fois au chemin de Villemigeon et à la rue des Prés Bataille.

### Objectifs :

L'objectif est de densifier l'îlot, tout en conservant le principe de l'habitat individuel, en réalisant 15 à 20 logements en R+1+Combles maximum : environ 50% de maisons accolées/jumelles, 35% de maisons en bande, 15% de maisons individuelles.

### Programmation / Aménagement:

#### └ Constructions :

- maisons en bande sur la rue des Prés Bataille (façades avec un léger recul, toitures à double pente)
- maisons accolées/jumelles en transition avec le lotissement sur la rue du Pressoir
- Quelques maisons individuelles en bordure du tissu existant





#### └ Maillage :

- Profiter de l'accès réservé sur la rue du Pressoir
- Créer un accès pour les modes actifs depuis le lotissement et la rue des Prés Bataille



## OAP Rue des Prés Bataille



## Vocation

-  Création d'une façade sur la rue, sans alignement mais avec une continuité du bâti
-  Implantation de maisons en bande, avec toitures à deux pans
-  Implantation de maisons accolées/jumelles
-  Implantation de maisons individuelles

## Maillage

-  Voie de desserte interne de l'îlot
-  Connexion en mode doux depuis le cœur d'îlot

### 3. SECTEUR RUE DE L'ABREUVOIR

#### Présentation :

Ce secteur situé dans le périmètre de 1000 m autour de la gare est compris entre les rues de l'Abreuvoir, du gaz, du Martray et de la Roseraie. Cet îlot comprend notamment les ateliers municipaux, une maison préemptée et une ancienne ferme dont les bâtiments sont d'apparence dégradés. Sa mutabilité est aujourd'hui importante.

Il présente une certaine sensibilité écologique du fait du passage du ru des Boissières couvert en partie et non valorisé.

#### Objectifs :

L'objectif est de maîtriser la résidentialisation de ce secteur, pour accueillir des logements s'intégrant dans le tissu pavillonnaire environnant. A terme, le site devrait pouvoir accueillir un minimum de 30 logements sur une emprise de 8 000 m<sup>2</sup>. La mise en valeur du ru des Boissières devra aussi être recherchée.

#### Programmation / Aménagement :

##### └ Constructions :

- Réalisation de maisons groupées, notamment des maisons de ville sur la Rue du Martray
- Hauteur maximale R+1+Combles
- Eviter la monotonie des façades par un travail sur des retraits/avancés et/ou sur les épannelages

##### └ Maillage :

- Privilégier des accès depuis la rue du Gaz à l'Est et la rue du Martray au Sud
- Ouvrir le cœur de l'îlot aux modes actifs

##### └ Paysage et espaces verts

- Gérer les interfaces entre le tissu pavillonnaire préexistant et les nouvelles constructions : préservation de l'intimité, gestion des vues
- Préserver un cœur d'îlot vert
- Préserver le ru des Boissières et aménager un espace écologique et paysager afin de le mettre en valeur



### Vocation



Implantation privilégiée de  
logements individuels groupés



Préservation d'un cœur d'îlot vert



Préservation et aménagement d'un  
espace écologique autour du ru des  
Boissières



Création d'un front bâti en recul de 5 m  
pour aménager l'espace public et créer  
du stationnement longitudinal

### Maillage



Voies de dessertes et connexions tous  
modes



Principe de connexion pour les modes  
actifs



## 4. SECTEUR RUE JULES LEFEVRE

### Présentation :

A proximité immédiate de la gare, ce secteur offre plus d'un hectare de terrain constitué de parcelles non bâties, ponctuellement occupées par du maraichage et des vergers.

Il est bordé à l'Ouest par un lotissement depuis lequel un potentiel d'accès existe. Au Nord, la rue Lefèvre est passante et occupée par du stationnement. Au Sud, il n'existe pas d'accès immédiat sur la rue Georges Clémenceau qui mène pourtant à la gare. Des parcelles peu denses s'interposent entre les deux. A l'Ouest on trouve une impasse bordée de maisons.

### Objectifs :

L'objectif est ici de profiter au mieux de l'emplacement privilégié de cette vaste emprise d'environ 8 000 m<sup>2</sup> à proximité de la gare. Une densité assez élevée de logements doit donc être visée, avec au minimum 70 logements réalisés, tout en favorisant les cheminements doux vers la gare et en ménageant des transitions avec le tissu pavillonnaire. Cette OAP est aussi l'occasion de favoriser les modes doux entre le quartier de la Grille-Blanche/l'hôpital et la gare, par un cheminement public.

### Programmation / Aménagement:

#### └ Constructions :

- Création de logements en petits collectifs du R+1 au R+2+C en gérant les transitions avec le tissu voisin
- Réaliser la majorité du stationnement en sous-terrain
- Créer une façade sur la rue Jules Lefèvre avec un rez-de-chaussée accueillant des activités de services (professions libérales, santé...)

#### └ Maillage :

- Réalisation d'un accès pour les véhicules au Nord sur la rue Jules Lefèvre
- Aménager un espace public pouvant accueillir du stationnement tous modes sur la rue Jules Lefèvre
- Aménager et sécuriser un carrefour débouchant sur la rue Jules Lefèvre
- Aménager des cheminements doux Nord-Sud ouverts au public, depuis la rue d'Armainvilliers jusqu'à la rue Georges Clémenceau.
- Permettre la continuité d'un cheminement piéton sécurisé le long de la rue Jules Lefèvre





#### └ Paysage et espaces verts :

- Création d'un cœur d'îlot vert collectif/mutualisé avec des jardins partagés (vergers, maraichage en rappel de l'histoire du lieu...), des espaces de jeux. Une traverse accueillant les modes doux, avec des dilatations pour accueillir les autres usages, dans l'esprit d'une petite coulée verte.




## OAP rue Jules Lefèvre



## Vocation

-  Création d'une façade en retrait avec un RDC dédié aux activités de services
-  Création d'espace public avec du stationnement
-  Création d'une traverse paysagère avec jardins partagés, jeux...
-  Espaces privilégiés d'implantation de petits collectifs

## Maillage

-  Aménagement d'un carrefour sécurisé pour tous
-  Implantation privilégiée de l'accès motorisé à la résidence
-  Liaisons publiques pour les modes actifs

## 5. SECTEUR SUD-OUEST - ETABLISSEMENT GERONTOLOGIQUE

### Présentation :

Les orientations concernent un secteur en partie en extension de la commune, et en renouvellement du site de l'Etablissement Gérontologique de Tournan-en-Brie.

Situé au Sud-Ouest de la commune, il se situe à proximité de la RN4 et se trouve en limite de la commune de Gretz-Armainvilliers.

Le site d'une superficie d'environ 2,5 hectares se situe dans le prolongement de la ferme du Plateau.

### Objectifs :

L'objectif est de prévoir un aménagement cohérent de l'ensemble des entités qui constituent le secteur et d'anticiper le renouvellement de l'hôpital, tout en densifiant. La partie datant des années 1970 de l'hôpital est amenée à disparaître pour se relocaliser sur la rue de Paris, à côté de la partie la plus ancienne qui constitue un patrimoine architectural à préserver. Le site pourra alors accueillir autour de 120 logements collectifs à proximité de la gare.

### Programmation / Aménagement :

#### └ Constructions :

- Reconstruction d'une partie de l'hôpital, après démolition partielle
- Création de logements collectifs

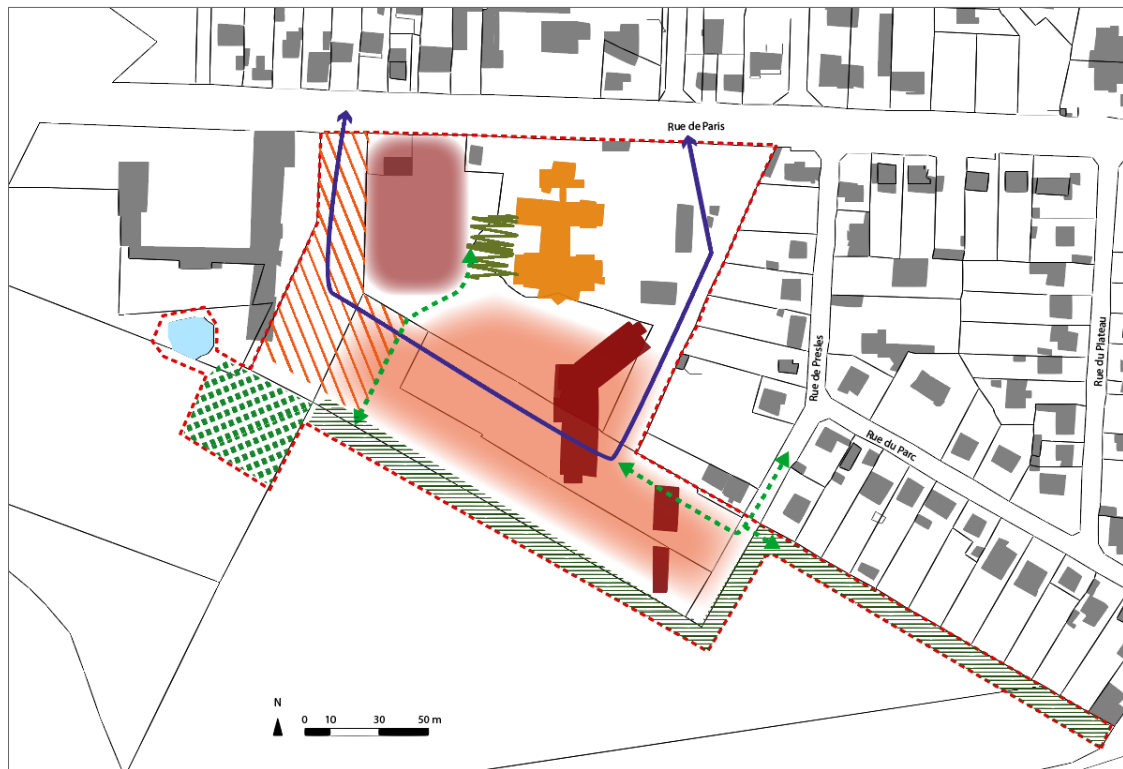
#### └ Maillage :

- Réalisation d'un maillage en bouclage qui puisse desservir les différents éléments du programme, tout en conservant les accès de la structure médicale depuis la rue de Paris
- Aménager des cheminements doux et connexions avec le reste du quartier
- Mutualisation et optimisation du stationnement en surface entre le centre culturel et le logement

#### └ Paysage et espaces verts

- Préservation d'arbres remarquables et d'espaces verts, en particulier sur la propriété de l'hôpital
- Aménagement d'une coulée verte, en espace tampon entre le bois et les futurs logements, se prolongeant vers la zone humide et débouchant sur la rue de Paris. Espace permettant d'accueillir des circulations actives et des usages (sportifs, loisirs, promenade pour tous, jardins partagés...)





### Vocation

- Bâtiments à valeur patrimoniale à conserver
- Bâtiments de l'hôpital des années 1970 à démolir
- Relocalisation des constructions liées à l'hôpital
- Implantation privilégiée de nouveaux logements collectifs, avec accès et stationnements
- Zone humide à valoriser

- Espaces verts avec arbres à protéger
- Aménagement d'une coulée verte
- Création de jardins familiaux
- Parking existant ou à créer mutualisés

### Maillage

- Liaison piétonne à créer
- Voie de desserte interne de l'ilot

## 6. ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 1AUX

### Présentation :

Le site concerné est exclusivement constitué de la zone 1AUX d'une superficie d'environ 25 hectares. Cette zone à urbaniser à vocation d'activités économiques est située en prolongement des zones d'activités existantes à l'Est de la commune, à proximité de la ferme de Courcelles.

### Objectifs :

Ce secteur de la commune doit accueillir des entreprises structurantes pour le développement économique de Tournan-en-Brie et de son bassin de vie. L'aménagement du site et l'installation de nouvelles entreprises permettra la création de nombreux emplois et confortera l'attractivité résidentielle de la commune. Situé en entrée de ville le long de la RD216 et à proximité de la ferme de Courcelles, une exigence paysagère est attendue avec le traitement des franges du projet.

### Programmation et conditions d'aménagement :

#### Aménagement et constructions :

- Aménagement progressif de la zone en fonction de la réalisation des équipements internes nécessaire à sa viabilisation (voirie, réseaux et gestion de l'eau).
- Construction de bâtiments à vocation d'activités économiques proposant une architecture contemporaine et sobre.

#### Maillage :

- Réalisation d'une entrée unique depuis la ZAC de Terres Rouges au Sud.
- Aucun accès motorisé ne sera possible depuis la RD216 et le chemin de Courcelles, à l'exception d'un accès de secours rendu nécessaire pour la protection des bâtiments. Cet accès sera exclusif pour les besoins des services de secours et d'incendie.

#### Paysage et espaces verts

- Création d'une levée de terre (talus-merlon) le long du chemin de Courcelles et d'une partie de la RD216 d'une hauteur comprise entre 3 et 5 mètres comprenant des plantations variées, afin de composer un écran végétal multi-strates (herbacées, graminées, arbustes, ligneux) limitant l'impact du projet vis-à-vis de la ferme de Courcelles et des constructions proches de la RD216.
- Création d'aménagement paysagers le long de la RD 216 afin de préserver le paysage rural d'entrée de ville. Un écran végétal multi-strates (herbacées, graminées, arbustes, ligneux) devra être créé.

