

# Plan Local d'Urbanisme

Orientations  
d'aménagement  
et de  
programmation



Commune de  
Tours-sur-Marne

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal de la commune  
de **TOURS-SUR-MARNE**  
en date du :

**17 décembre 2019**  
approuvant le projet de PLU.

Le Maire,  
Annie POTISEK :



document

3



## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
<b>1. OBJECTIFS</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>3</b>
<b>3. L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU</b> .....	<b>4</b>
3.1. <b>Articulation avec le PADD</b> .....	<b>4</b>
3.2. <b>Articulation avec le règlement d'urbanisme</b> .....	<b>4</b>
<b>4. LES SITES CONCERNES</b> .....	<b>4</b>
<b>Les OAP de Tours-sur-Marne</b> .....	<b>5</b>
<b>1. OAP 1 : RUE DE FONTAINE</b> .....	<b>5</b>
1.1. <b>Situation</b> .....	<b>5</b>
1.2. <b>Principes d'aménagement</b> .....	<b>5</b>
<b>2. OAP 2 : RUE DU DOCTEUR BURSEaux</b> .....	<b>6</b>
2.1. <b>Situation</b> .....	<b>6</b>
2.2. <b>Principes d'aménagement</b> .....	<b>6</b>
<b>3. OAP 3 : ANGLE RUE DE BISSEUIL / REMPART DU NORD-OUEST</b> .....	<b>7</b>
3.1. <b>Situation</b> .....	<b>7</b>
3.2. <b>Principes d'aménagement</b> .....	<b>7</b>
<b>4. OAP 4 : ZONES AU - RUE DE FONTAINE</b> .....	<b>8</b>
4.1. <b>Situation</b> .....	<b>8</b>
4.2. <b>Principes d'aménagement</b> .....	<b>8</b>
4.2.1. Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	8
4.2.2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	9
4.2.3. Qualité environnementale et prévention des risques .....	9
4.2.4. Desserte et accessibilité .....	9
4.2.5. Stationnement .....	10
<b>5. OAP 5 : ANGLE RUE ADELINe SAVEY / RUE HAUTE DU FAUBOURG</b> .....	<b>12</b>
5.1. <b>Situation</b> .....	<b>12</b>
5.2. <b>Principes d'aménagement</b> .....	<b>12</b>
<b>6. OAP 6 : ZONES AUE – ZONE D'ACTIVITES DE LA COTE DES NOIRS</b> .....	<b>12</b>
6.1. <b>Situation</b> .....	<b>13</b>
6.2. <b>Principes d'aménagement</b> .....	<b>13</b>
6.2.1. Insertion architecturale, urbaine et paysagère.....	14
6.2.2. Qualité environnementale et prévention des risques .....	14
6.2.3. Desserte et accessibilité .....	14



# Préambule

## 1. OBJECTIFS

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif de préciser les choix d'aménagement de la commune sur les secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager.

Ces choix, laissés à l'initiative de la commune, concernent aussi bien le développement et le renouvellement du tissu urbain, que l'environnement et les paysages. Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent, si nécessaire, les principales caractéristiques des espaces publics.

Ainsi l'article L151-6 du code de l'urbanisme stipule que : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

Il est complété par l'article R.151-6 qui précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

Par ailleurs, l'article L151-7 détaille le contenu des OAP : « Les orientations d'aménagement et de programmation 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 aménager ;

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 prévu aux articles L151-35 et L151-36. »

## 2. LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'article L152-1 du code de l'urbanisme précise que « 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 à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Néanmoins, les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

### 3. L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

#### 3.1. ARTICULATION AVEC LE PADD

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

#### 3.2. ARTICULATION AVEC LE RÈGLEMENT D'URBANISME

Les OAP peuvent être complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime de façon différente en ce qui concerne leur portée juridique réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement par secteur et en termes de conformité stricte avec les dispositions contenues dans le règlement écrit et graphique.

Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent également contenir l'ensemble des conditions d'aménagement et d'équipement, se substituant ainsi au règlement :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser (...) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

### 4. LES SITES CONCERNES

Les OAP concernent 6 sites.

- OAP 1 : rue de Fontaine,
- OAP 2 : rue du Docteur Bursaux,
- OAP 3 : angle rue de Bisseuil / Rempart du Nord-Ouest,
- OAP 4 : zones AU - rue de Fontaine,
- OAP 5 : angle rue Adeline Savey / rue Haute du Faubourg,
- OAP 6 : zones AUE - zone d'activités de la Côte des Noirs.

# Les OAP de Tours-sur-Marne

## 1. OAP 1 : RUE DE FONTAINE

### 1.1. SITUATION

D'une surface de 3 500 m<sup>2</sup>, le secteur se localise à l'angle des rues de Fontaine et du CBR.

### 1.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation pourra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée en plusieurs phases.

La densité minimale à respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP est de 5 logements.

Les accès aux parcelles pourront être individuels et se faire par la rue de Fontaine et par la rue du CBR.

OPA n°1 – Rue de Fontaine



## 2. OAP 2 : RUE DU DOCTEUR BURSEaux

### 2.1. SITUATION

D'une surface de 2 800 m<sup>2</sup>, le secteur se localise rue du Docteur Burseaux.

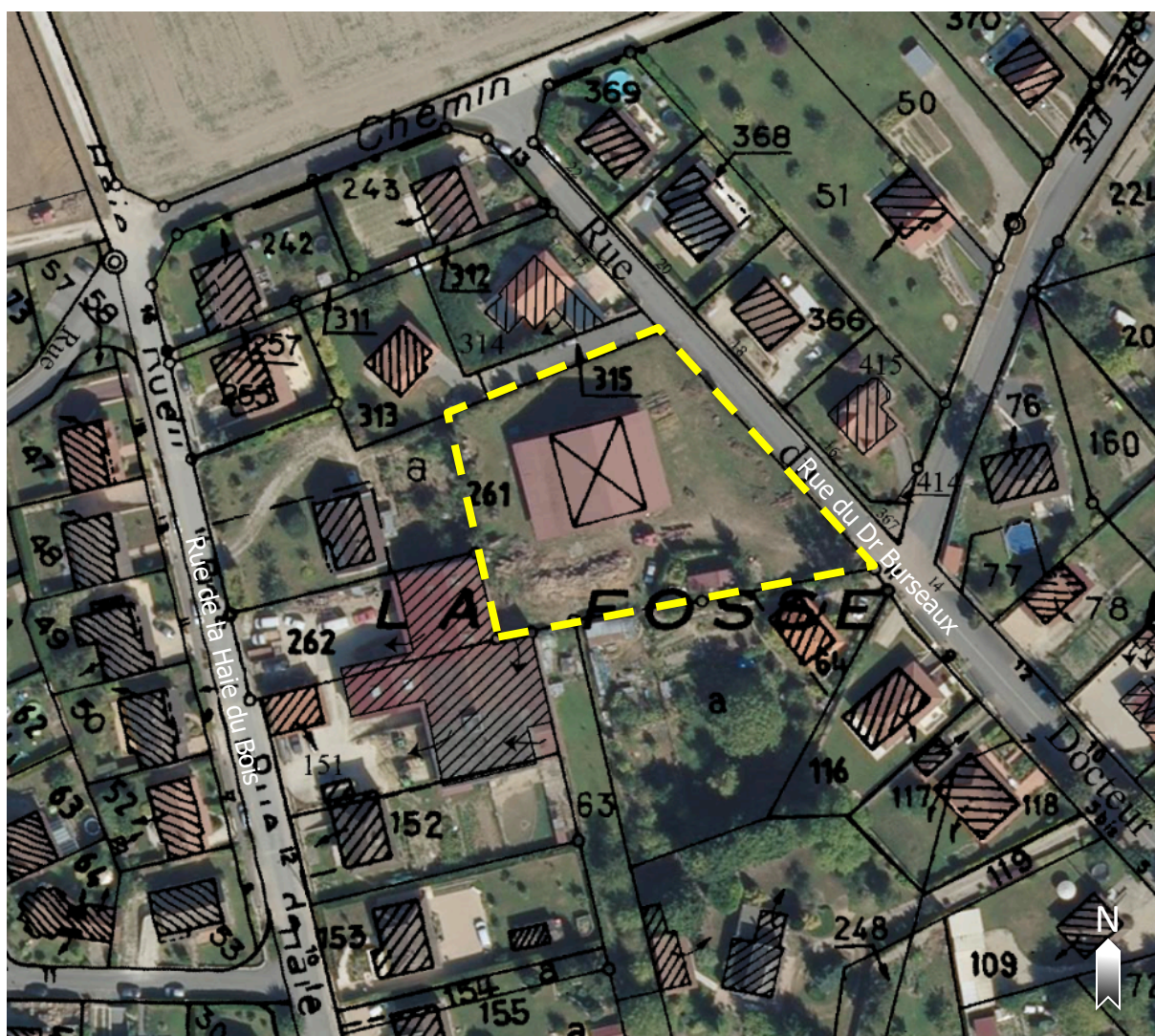
### 2.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La densité minimale à respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP est de 5 logements.

Les accès donnant sur la rue du Docteur Burseaux sont limités au nombre de deux.

OAP n°2 – Rue du Dr Burseaux







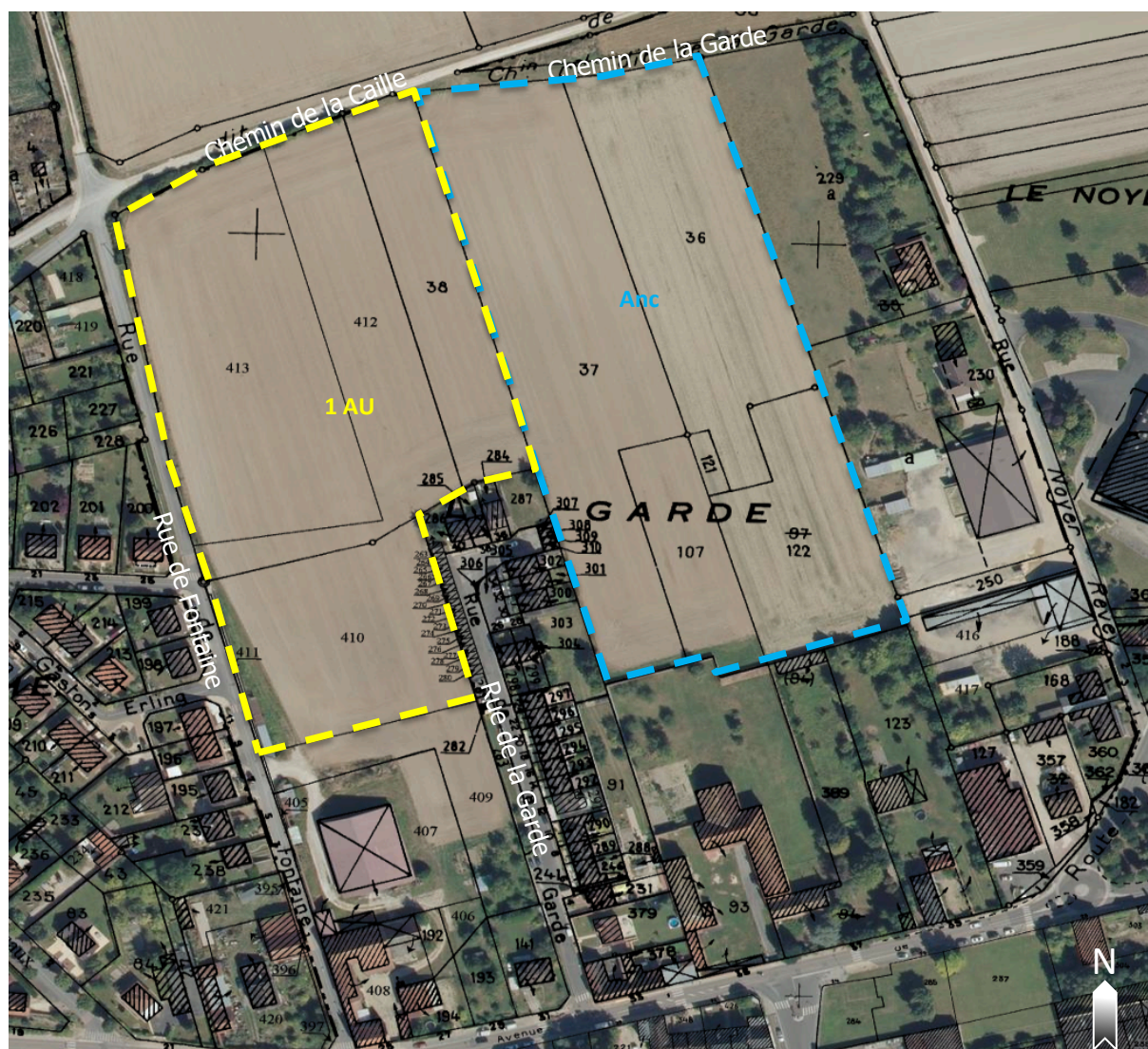
## 4. OAP 4 : ZONES AU - RUE DE FONTAINE

### 4.1. SITUATION

Le secteur se localise entre la rue de Fontaine et les chemins ruraux de la Caille et de la Garde. La zone 1AU objet de l'OAP représente une surface de 2,44 hectares.

Elle est contiguë d'une zone Anc (agricole non constructible) de 2,58 hectares qui a été classée ainsi pour préserver les potentialités de développement du secteur à long terme.

OAP n°4 – Zones AU rue de Fontaine



### 4.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation de la zone 1AU sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet de plusieurs phases.

#### 4.2.1. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'esprit pavillonnaire du quartier dans lequel va s'insérer le projet devra se retrouver dans la ligne architecturale du bâti proposé (volume et forme des bâtiments et des toitures...).

La hauteur des immeubles d'habitation individuels est limitée à R+1 (rez-de-chaussée + un étage).

La hauteur des immeubles d'habitation collectifs est limitée à R+2 (rez-de-chaussée + deux étages).

Les espaces verts, qui représenteront au minimum 10% des délaissés, devront être mutualisés afin de proposer un ou plusieurs espaces de qualité. Ces espaces verts devront offrir une fonction favorisant le lien social qui devra être pris en compte dans leur aménagement (promenade, jeu, verger collectif, potager partagé, par exemple).

Le projet doit prévoir un traitement paysager de la frange Nord visant une bonne intégration du site dans le grand paysage. Il s'agira d'une bande boisée composée d'arbres fruitiers localisée sur l'emprise collective afin d'être accessible à tous.

Un espace vert doit occuper la partie Sud-Ouest de la zone (partie basse de l'actuelle parcelle n°410). Il pourra par exemple recevoir un bassin de rétention des eaux de pluie.

#### 4.2.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le projet devra présenter une densité minimale de 18 logements par hectare, mixant lots libres à bâtir, pavillonnaire dense (type maisons en bande ou groupées) et petits immeubles collectifs.

Le pavillonnaire dense et les immeubles collectifs devront représenter au minimum 50% des logements. Ils seront majoritairement représentés par des logements aidés en locatif ou en accession sociale à la propriété.

Les logements locatifs aidés devront représenter un minimum de 30% du parc de logements total.

#### 4.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

La gestion des eaux pluviales des espaces collectifs doit être effectuée par un réseau collecteur à ciel ouvert de type noues et/ou bassin de rétention. Ces aménagements devront participer à la mise en valeur des espaces verts.

Les parkings de surface des emprises collectives devront être réalisés avec des matériaux perméables ou bien proposer des dispositifs de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

#### 4.2.4. DESSERTE ET ACCESSIBILITE

La desserte principale de la zone 1AU doit s'opérer via la rue de Fontaine. Deux voies de desserte devront au minimum être aménagées.

Aucun accès individuel ne doit être aménagé le long des chemins ruraux de la Caille. En fonction de son dimensionnement, il pourra recevoir une à deux voies de desserte collectives donnant sur la zone 1AU.

La voirie interne de la zone 1AU doit prévoir :

- le désenclavement de la rue de la Garde contiguë.
- au minimum, une réservation de voirie vers la zone Anc.

Les voiries en impasse sont proscrites.

A l'exception des voies de desserte principales dont leur nombre et leur emprise devront être réduits au stricte nécessaire, les voiries secondaires privilégieront en priorité dans leur aménagement les mobilités actives non motorisées (piétons, cycles...).

#### 4.2.5. STATIONNEMENT

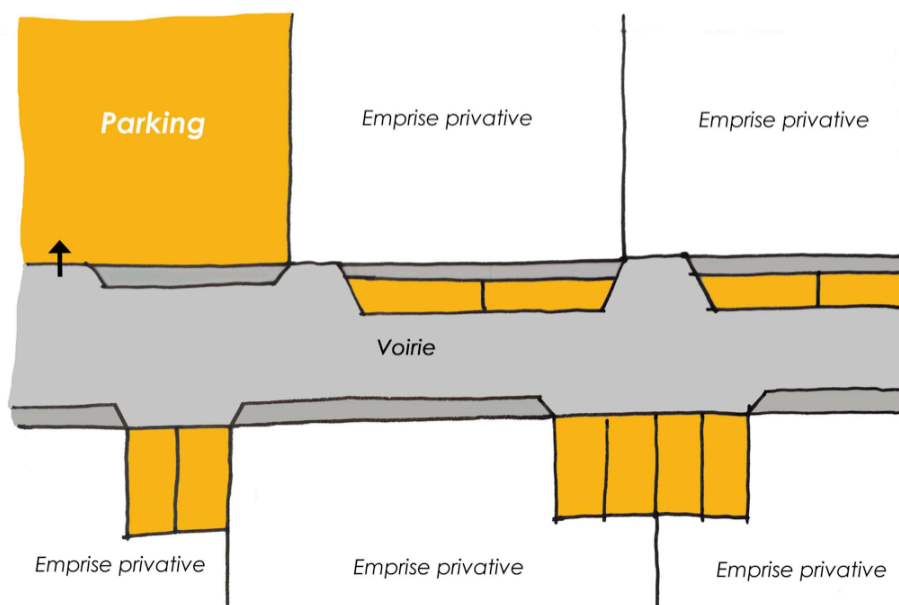
Les espaces publics et/ou collectifs devront recevoir du stationnement visiteur à raison d'un minimum d'une place par logement créé.

Les places de stationnement pourront par exemple s'inscrire dans les profils de voirie, ou encore prendre la forme de parking(s) de surface.

Le cas échéant, les parkings de surfaces pourront être regroupés aux entrées de la zone.

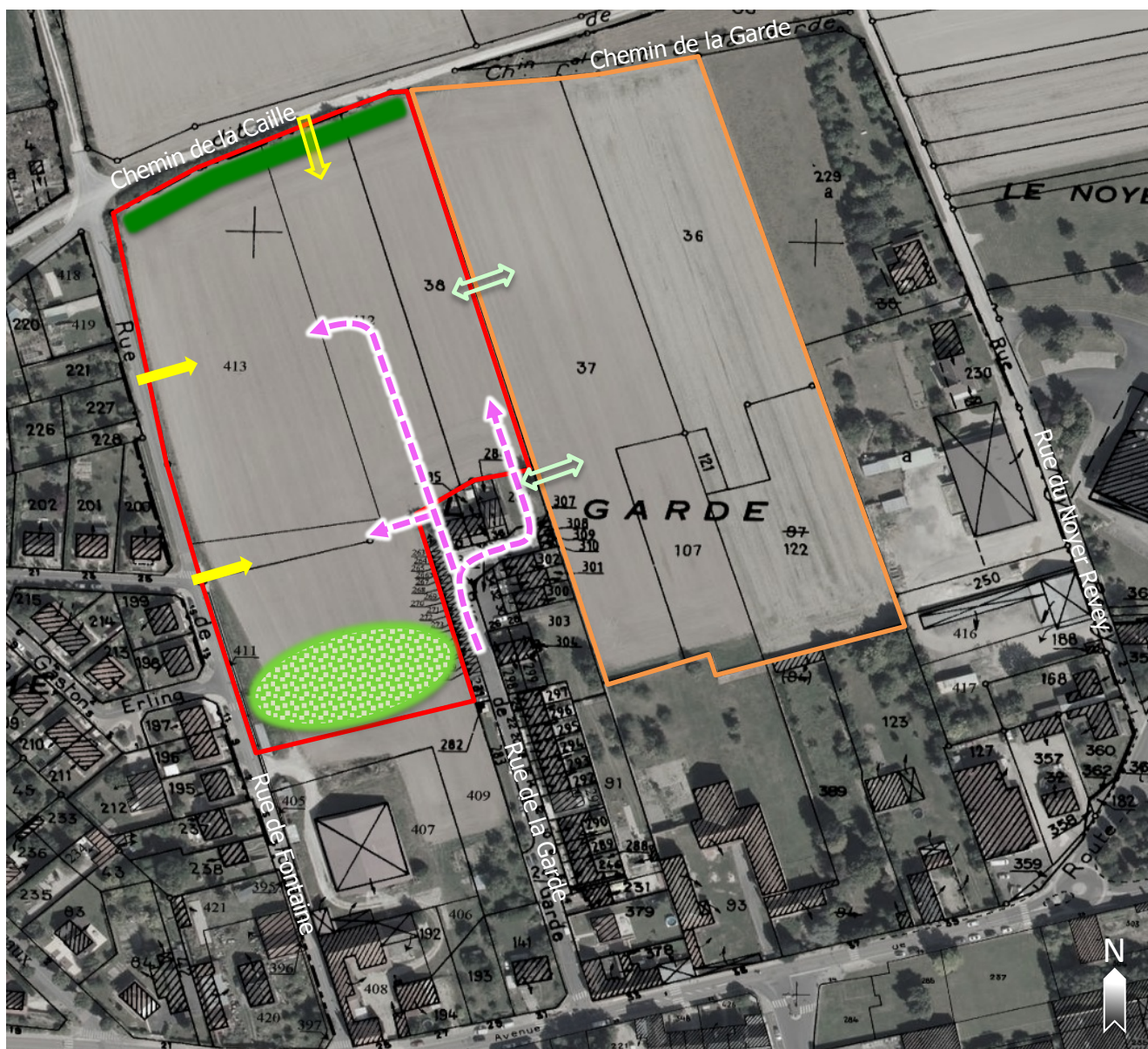
#### **En orange, des exemples de localisation de place de stationnement sur l'emprise collective**









*En gris : les emprises collectives hors stationnement (voirie, trottoirs...)  
En blanc : les emprises privées (parcelles bâties)*



Les immeubles de logements collectifs devront comporter un local couvert et sécurisé dédié au stationnement des vélos.

OAP n°4 – Zone 1AU rue de Fontaine – Schéma de principe



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Limite de la zone 1AU                         |  | Desserte principale de la zone 1AU via la rue de Fontaine (principe) |
|  | Limite de la zone Anc                         |  | Desserte via les chemins de la Caille et de la Garde (principe)      |
|  | Aménagement paysager de la frange Nord        |  | Réservation de voirie en direction de la zone Anc (principe)         |
|  | Aménagement d'un espace vert partie Sud-Ouest |  | Désenclavement de la rue de la Garde (principe)                      |

## 5. OAP 5 : ANGLE RUE ADELINE SAVEY / RUE HAUTE DU FAUBOURG

### 5.1. SITUATION

D'une surface de 2 800 m<sup>2</sup>, le secteur se localise à l'angle de la rue Adeline Savey et de la rue Haute du Faubourg.

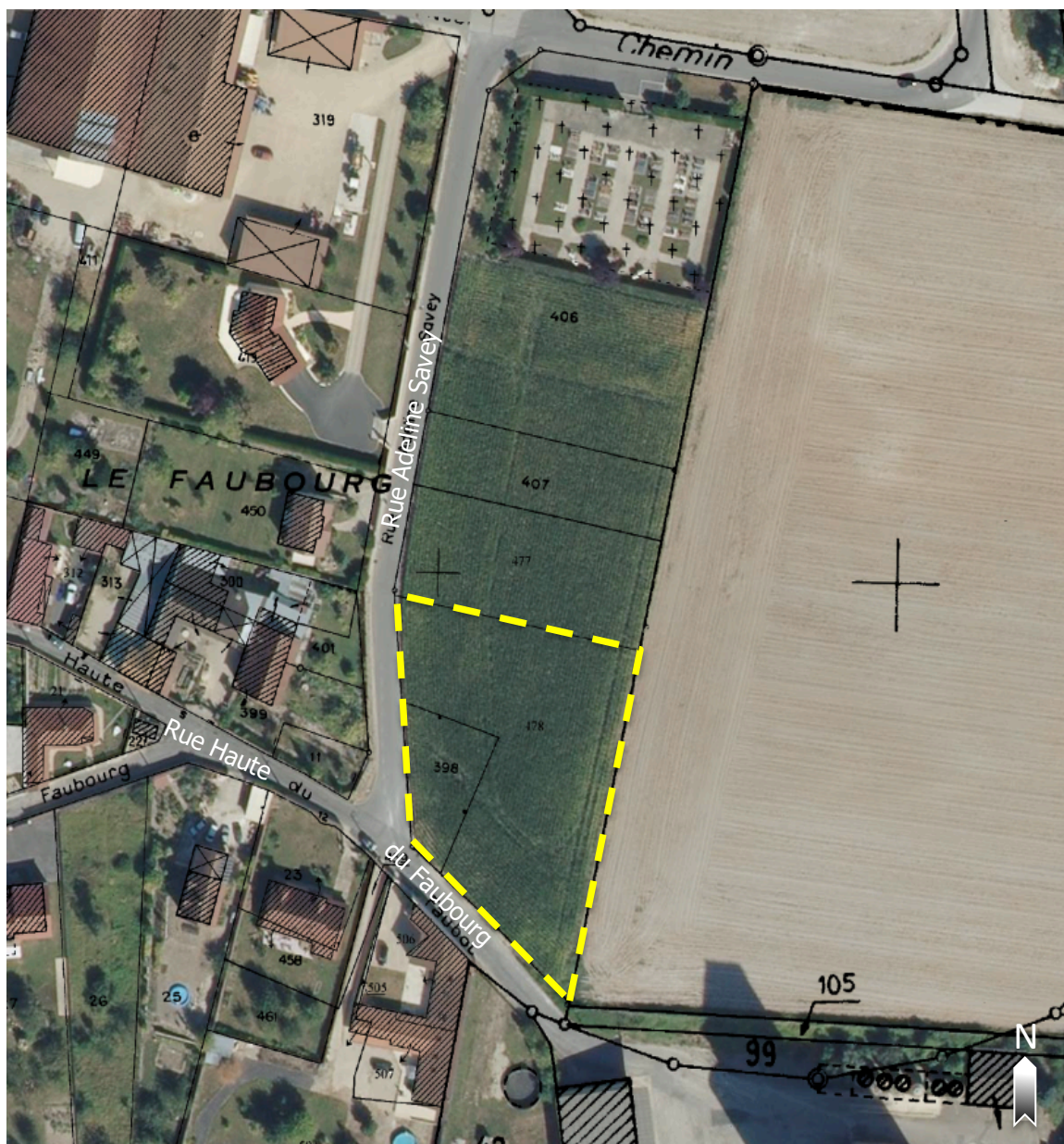
### 5.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la pointe sud des terrains concernés, l'aménagement devra veiller à préserver voire améliorer la desserte de la station d'épuration.

La densité minimale à respecter sur l'ensemble du périmètre de l'OAP est de 5 logements.

#### OAP n°5 – Angle rue Adeline Savey / Rue Haute du Faubourg



## 6. OAP 6 : ZONES AUE – ZONE D'ACTIVITES DE LA COTE DES NOIRS

### 6.1. SITUATION

Le secteur se localise au Nord du territoire communal, en extension de la zone d'activités existante. Il est encadré par la RD 34 au Nord, et la RD 19 à l'Ouest.

D'une surface totale de 34,65 hectares, il est divisé en :

- une zone 1AUE contiguë à la RD 19 et d'une surface de 18,68 hectares,
- une zone 2AUE localisée le long de la RD 34, d'une surface de 15,97 hectares.

### OAP n°6 – Périmètre des Zones AUE – ZA de la Côte des Noirs



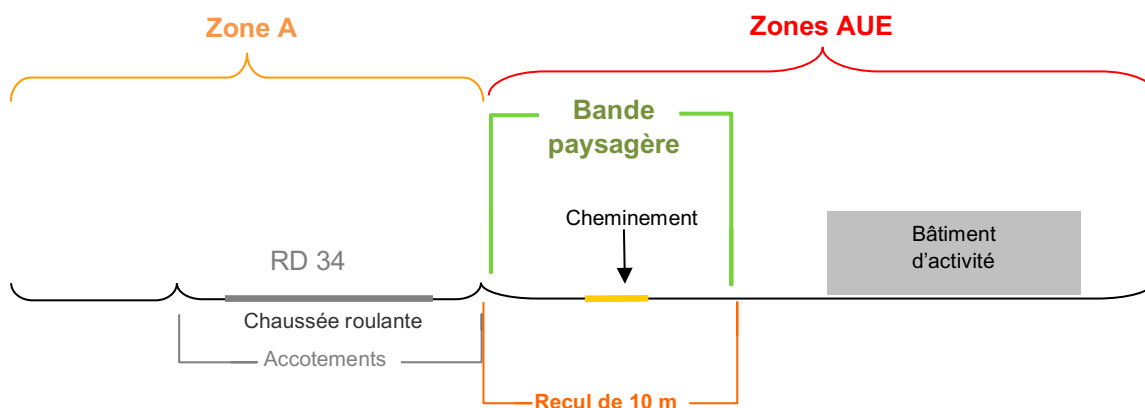
### 6.2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Pour chacune des zones 1AUE et 2AUE, l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant faire l'objet de plusieurs phases.

### 6.2.1. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Une bande paysagère de 10 mètres de profondeur devra être aménagée le long de la zone sur la limite avec l'emprise de la RD 34 afin d'intégrer la zone d'activités dans un paysage d'entrée de ville de qualité. Cette bande paysagère pourra utilement recevoir les cheminements dédiés aux mobilités actives non motorisées.

#### Principe d'occupation de la bande de recul de 10 mètres



L'aménagement de la zone doit prévoir un traitement paysager particulier de sa frange Sud visant à limiter l'impact visuel des futures constructions au niveau des espaces agricoles environnants.

Les plantations arborées seront privilégiées dans cet espace tampon assurant la transition entre la zone bâtie et l'espace agricole. Les fonds de parcelle des espaces bâtis y seront privilégiés.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Un soin particulier sera apporté aux talus et aux ouvrages de soutènements éventuels (traitement paysager).

### 6.2.2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

La gestion des eaux pluviales des espaces collectifs doit être effectuée par un réseau collecteur à ciel ouvert de type noues et/ou bassin de rétention. Ces aménagements devront participer à la mise en valeur des espaces verts.

Les parkings de surface des emprises collectives devront être réalisés avec des matériaux perméables ou bien proposer des dispositifs de mise en œuvre garantissant une perméabilité.

### 6.2.3. DESSERTE ET ACCESSIBILITE

#### Desserte et accessibilité de la zone 1AUE

L'accès à la zone 1AUE doit être aménagé via le carrefour giratoire déjà existant au Sud de la zone d'activités au niveau de la RD 19.

La desserte interne sera soit centrale, soit située sur la partie Nord de la zone 1AUE. Elle doit tenir compte de sa connexion future avec la desserte interne de la zone 2AUE.



Seuls les accès pour les modes actifs non motorisés sont acceptés sur le chemin rural constituant la limite Sud de la zone.

#### **Desserte et accessibilité de la zone 2AUE**

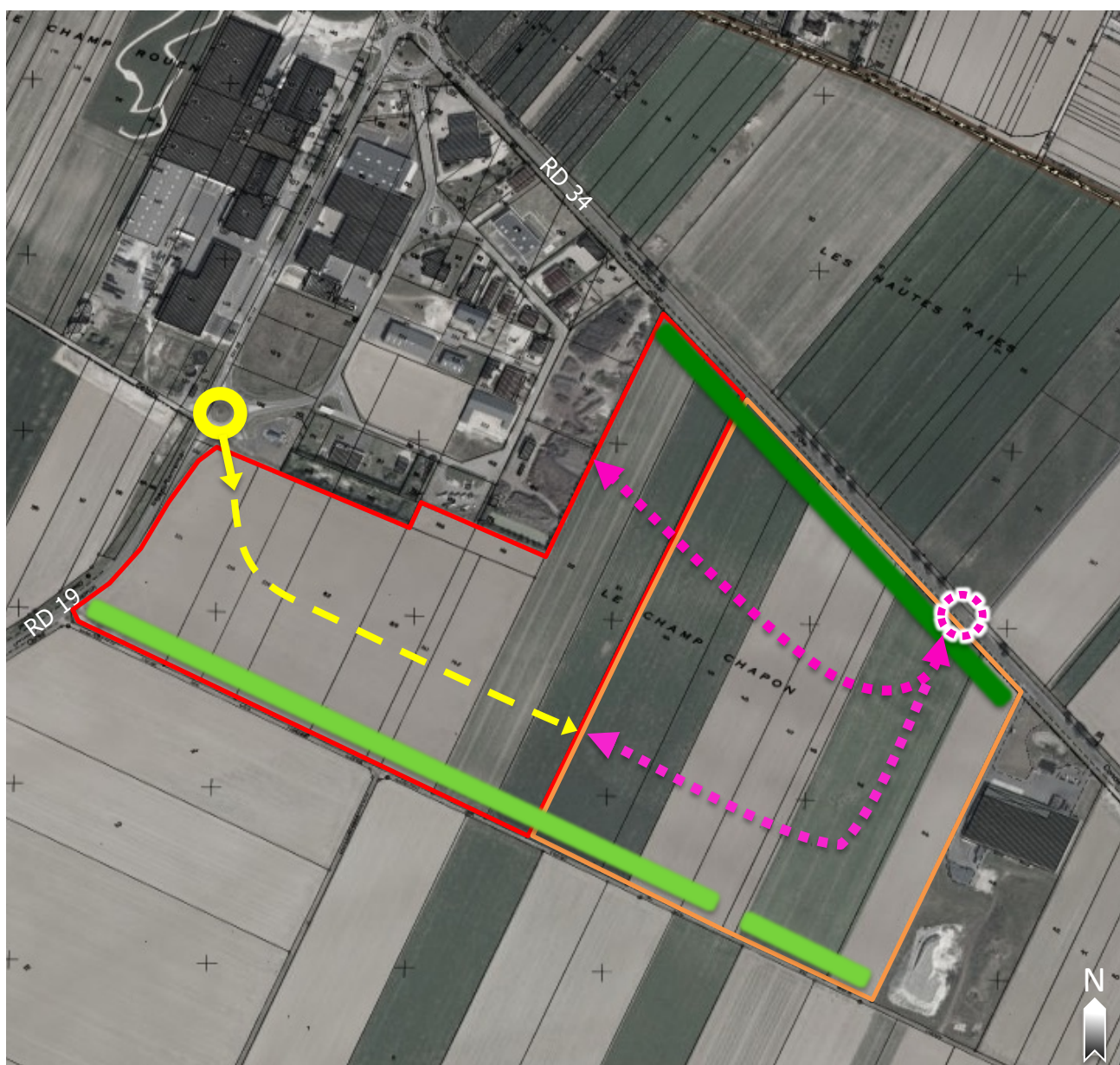
L'accès à la zone 2AUE doit être aménagé via la création d'un nouveau carrefour sur la RD 34.

La desserte interne sera organisée de manière à opérer un bouclage avec la desserte interne de la zone 1AUE. Elle doit également prévoir une possibilité de connexion à la zone d'activités déjà existante qui pourra être réalisée dans un second temps dans le cas d'une évolution d'occupation des parcelles actuelles.

Seuls les accès réservés aux mobilités actives non motorisées sont acceptés sur le chemin rural constituant la limite Sud de la zone.

**De manière plus générale, l'aménagement global du secteur devra permettre de traverser les deux zones en toute sécurité en utilisant des modes de déplacement doux.**

OAP n°6 – Zones AUE – ZA de la Côte des Noirs – Schéma de principe



— Limite de la zone 1AUE

— Limite de la zone 2AUE

■ Bande paysagère de 10 m de large le long de la RD 34

■ Traitement paysager de la frange Sud

⊙ → Accès à la zone 1AUE via le giratoire RD 19

→ Desserte interne de la zone 1AUE (principe)

⊙ → Accès à la zone 2AUE via la création d'un carrefour sur la RD 34

→ Desserte interne de la zone 2AUE (principe)