

Plan

Département de Seine et Marne

Local

d'Urbanisme

Commune de REBAIS

---

Les orientations d'aménagement de la commune de Rebais concernent **trois** secteurs :

- Le secteur situé au Nord de la Place de Verdun
  - Les secteurs concernés par l'extension des zones d'activités
  - **Le secteur est de l'agglomération « La couture du Fays », « Les Grandes Coutures » et « Bel-Air »**
-

## Orientations d'aménagement relatives au secteur situé au Nord de la Place de Verdun

L'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone d'activités a profondément modifié l'image et la vocation de ce secteur de Rebais, aujourd'hui partagé entre espaces naturels, usage agricole, commercial et équipements publics. Il se situe désormais au cœur des espaces urbanisés.

En raison de sa proximité avec le centre-ville, ce secteur, entre la Place de Verdun et la zone d'activités de Rebais, présente des enjeux majeurs en terme de développement urbain

Le projet communal prévoit une évolution progressive de l'urbanisation d'une part par l'extension du centre-ville autour de la Place de Verdun, et d'autre part par le développement urbain des terrains agricoles. Cette transformation du tissu urbain sera étalée dans le temps. Le présent PLU prévoit le changement de la destination des sols de certaines parcelles (leur ouverture à l'urbanisation) tout en maintenant dans un premier temps, l'exploitation agricole existante.

Les orientations d'aménagement proposées, qui portent sur les IAUh, IAUb, UAf et UAa ont donc pour but d'anticiper une reconversion à long terme de ce secteur de Rebais afin que les aménagements qui seront réalisés à court terme ne contraignent pas l'évolution finale de ce quartier.

### Les espaces publics à qualifier :

**La rue de l'Arquebuse** sera l'accès principal du futur équipement destiné à l'enfance et à la petite enfance. Elle aura une entrée au niveau de la rue Saint Nicolas et une sortie sur la rue de la zone d'activités. Cette voie sera largement paysagée et devra prévoir des espaces spécifiques aux circulations en mode doux, afin d'encourager la desserte de la zone d'activités à pied et en vélo. Les trottoirs devront notamment être suffisamment larges pour le cheminement des enfants en toute sécurité. Il sera réalisé une rangée de stationnement linéaire le long de la voie.

Afin de préserver les paysages de l'architecture traditionnelle de Rebais, le mur de clôture situé sur les parcelles 660 et 663 et donnant sur la rue de l'Arquebuse devra être préservé ou reconstruit.

Les constructions nouvelles sur cette rue devront être réalisées en tout ou partie au ras de l'alignement sur la voie afin de constituer un tissu urbain à l'image des typologies du centre ville, ou, à défaut, un mur marquera l'alignement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole dans la zone UAf.

**La place de Verdun**, aujourd'hui très circulée, pourrait prendre un véritable statut de place publique et non plus être principalement un nœud de circulation.

Bordée par l'école élémentaire et des maisons briardes traditionnelles, la façade sud de la place de Verdun présente des qualités urbaines et architecturales indéniables.

En revanche, il n'en est pas de même pour la façade nord qui est plus hétérogène malgré les qualités architecturales du bâtiment du restaurant « la Calèche » : le parking et le bâtiment du supermarché ainsi que les terrains jouxtant la place devant le foyer rural dont la façade est bien pauvre, constituent un front de place déstructuré, voire dégradé.

Il serait intéressant d'intégrer le parking et les terrains non bâtis devant le foyer rural dans le périmètre de l'espace public et d'aménager ainsi une véritable place urbaine paysagée et arborée, intégrant les circulations automobiles et piétonnes et des places de stationnement nécessaires aux besoins des équipements et commerces, à l'image de la place du marché.

Cet aménagement d'espace public ne sera réellement mis en valeur que s'il est accompagné par la requalification architecturale des bâtiments qui le bordent : le supermarché et le foyer rural ainsi que la maison qui fait l'angle de l'avenue Georges Clémenceau et de la promenade du nord. L'évolution architecturale de ces bâtiments devra entraîner la constitution d'un front bâti permettant de structurer l'espace public.

### **Les espaces publics à créer:**

Un maillage viaire sera à constituer dans ce secteur selon les principes du schéma présenté la page suivante.

Notamment :

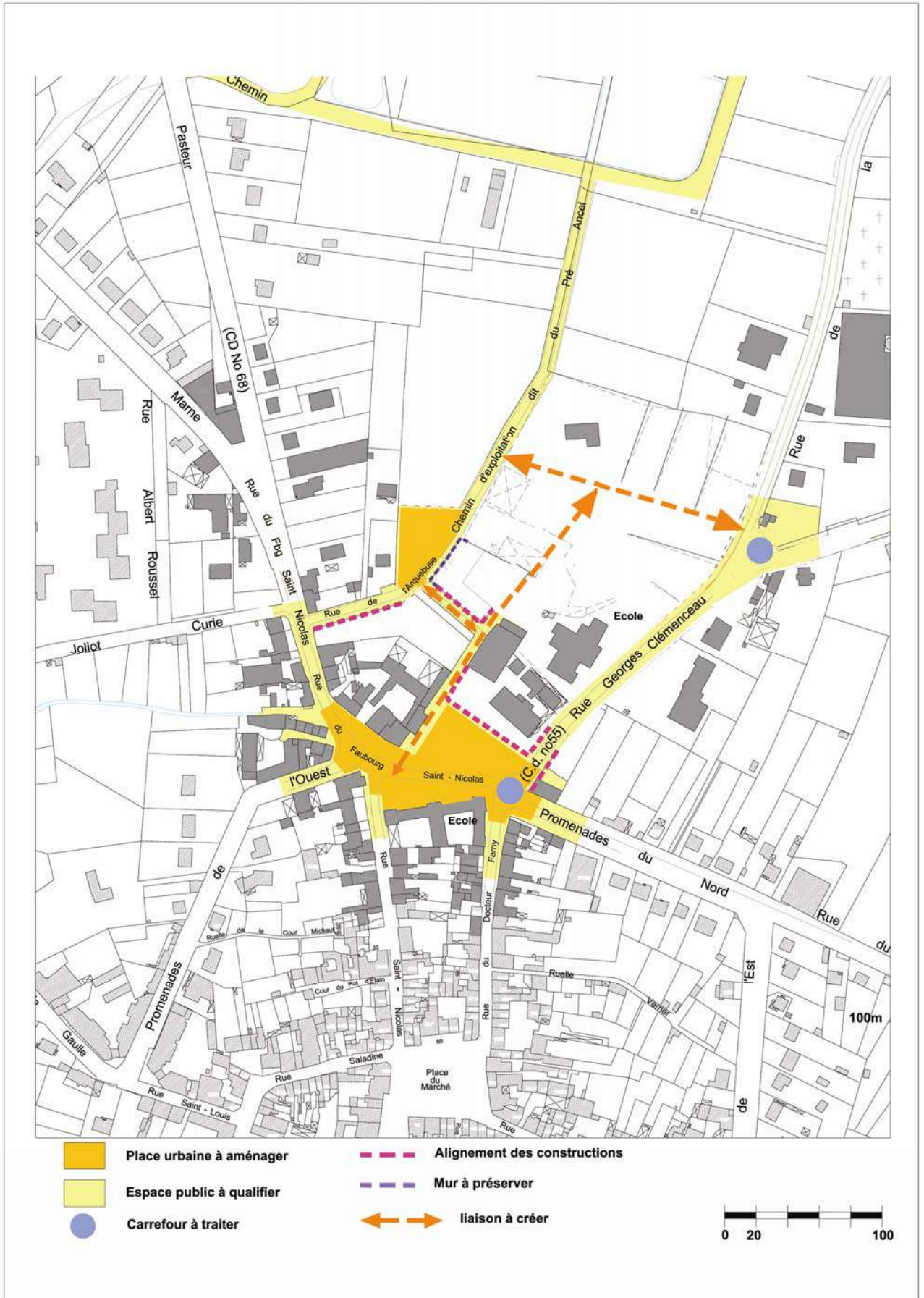
- aux termes de l'aménagement de ce secteur, une liaison viaire devra traverser l'îlot d'est en ouest de la rue Georges Clémenceau à la rue de l'Arquebuse.

Cette nouvelle voie implique un réaménagement du carrefour au droit de la rue Georges Clémenceau. L'emplacement réservé n°15 est établi à cet effet. Le réaménagement du carrefour nécessitera le déplacement du monument aux morts.

Cette voie sera réalisée en deux phases : à l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUb, cette voie de desserte pourra se terminer en impasse, mais devra impérativement être conçue de manière à être prolongée jusqu'à la rue de l'Arquebuse lors de la poursuite de l'urbanisation de ce secteur (au moment de la reconversion de l'activité, aujourd'hui zone UAf).

- la voie nouvelle reliant la rue de l'Arquebuse à la Place de Verdun (emplacement réservé n°13) permettra de desservir les équipements destinés à l'enfance et offrira des liaisons directes entre les écoles et ces équipements. Cette voie, bien qu'ouverte à la circulation automobile, sera prioritairement aménagée pour les piétons.

Une nouvelle place publique sera créée rue de l'Arquebuse devant les nouveaux équipements à réaliser dans la zone IAUh.



## Orientations d'aménagement relatives aux secteurs d'extension des zones d'activités

La commune de Rebais vise à conforter son rôle de pôle local en terme de développement économique et prévoit d'ouvrir de nombreux espaces à vocation économique.

Ces zones d'activités, pour des raisons de paysages et de cohérences territoriales sont situées à proximité des zones existantes ou en prolongement.

Afin de garantir la préservation de la qualité des paysages et améliorer le fonctionnement urbain, les orientations d'aménagement du présent PLU visent à qualifier les aménagements envisagés.

### Relier les zone d'activités entre elles

L'urbanisation des territoires concernés doit être l'occasion de créer des voies de desserte de la zone d'activités qui relient les voies existantes desservant aujourd'hui la commune en convergeant toute vers le centre bourg.

Il devra être créé à terme des développements des zone d'activités, une voie reliant l'entrée de Rebais depuis la RD222 (entrée Est) à l'avenue de la Marne (au nord Ouest, route de la Ferté sous Jouarre) sans traverser le bourg.

Cette voie nouvelle sera traitée comme une voie de desserte.

### Paysager les abords des zones d'activités

Les développements proposés vont ceinturer le Nord de la commune par des zones d'activités. Il conviendra au moment du développement des zones d'activités d'apporter une attention particulière aux questions de paysage.

Les façades des zones d'activités sur les axes routiers devront être fortement paysagés

Les perspectives paysagères sur la zone d'activités devront être particulièrement soignées, surtout dans un paysage ouvert comme celui du plateau de Rebais :










- Frange paysagère à prévoir entre la rue Pasteur et les bâtiments des zones d'activités
- Frange paysagère à prévoir entre l'avenue de la Marne et les bâtiments des zones d'activités
- Frange paysagère à prévoir entre quartiers d'habitat existant et futurs et les zones d'activités

Veiller à la qualité des aménagements dans les zones d'activités

<b><i>Composition urbaine</i></b>	<p>Optimisation du découpage parcellaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- optimisation du nombre de lots,</li> <li>- taille variable afin de pouvoir accueillir des activités variées,</li> <li>- souplesse de la zone : capacité de pouvoir s'adapter à une demande spécifique...</li> </ul> <p>Découpage traditionnel des îlots dans une zone d'activités de taille moyenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- taille des îlots de 2000m<sup>2</sup> à 5 ha</li> <li>- épaisseur des îlots déterminée par la voirie : une voie tous les 100 à 120 m</li> </ul> <p>Organisation de la trame viaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prédominance de la logique fonctionnelle</li> <li>- une entrée et une sortie sur chaque voie</li> <li>- s'appuyer sur la trame viaire ou chemins ruraux existant</li> </ul>
<b><i>Extension potentielle de la zone d'activités</i></b>	<p>Dès la conception d'une zone urbanisée, il est important de se préoccuper de son évolution ultérieure et de son extension potentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les voiries en cul de sac</li> <li>- Permettre l'extension vers le Nord</li> <li>- Permettre une évolution du découpage parcellaire selon les demandes.</li> </ul>
<b><i>Aménagement des espaces publics et privés</i></b>	<p>La conception de la zone d'activités doit s'orienter vers une démarche de qualité environnementale afin de maîtriser les impacts environnementaux liés à l'aménagement et au fonctionnement.</p> <p><u>Qualification des espaces publics :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- paysagement des voies</li> <li>- Organisation du stationnement sur la voie en linéaire....</li> <li>- Organisation de la trame piétonne, de la trame cyclable...</li> <li>- Harmonisation des clôtures</li> </ul> <p><u>Les espaces paysagers privés :</u></p> <p>En complément du traitement des espaces publics des plantations peuvent être imposées aux industriels sur leur parcelle.</p> <p><u>Bassin de rétention :</u></p> <p>Le bassin de rétention des eaux pluviales, n'est pas seulement une contrainte technique, il doit être porteur d'un espace paysager de qualité, ouvert .</p>

<b>Qualité architecturale</b>	<p>L'architecture des bâtiments participe de la valorisation de la zone. Leur conception doit être orientée vers la maîtrise de la qualité environnementale, limitant leur impact sur l'environnement (conception HQE, réduire les nuisances acoustiques, confort visuel, qualité de l'air dans les locaux...).</p> <p><u>Les bâtiments :</u> Il est préconisé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une simplicité des volumes,</li><li>- une harmonisation des hauteurs,</li><li>- une unité de matériaux et une harmonisation des couleurs</li><li>- une implantation cohérente des bâtiments sur les parcelles</li></ul> <p><u>Les clôtures :</u> Elles constituent un des éléments garant d'une bonne image :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uniformisées à l'échelle de la zone (grillage doublé de haies végétales par exemple, solution peu onéreuse)</li><li>- Traitement des portails et murets d'entrée</li></ul> <p>Bonne intégration des <u>ouvrages techniques</u> (transformateur...)</p>
-------------------------------	---



- |   |  |   |
|---|--|---|
|  préserver l'activité agricole             |  Paysager les abords des zones d'activités |  Traiter l'entrée de ville |
|  développer les activités                  |  voies à créer : principes                 |  Carrefour à aménager      |
|  développer les activités en seconde phase |  protéger les boisements                   |  Voirie existante          |



## Orientations d'aménagement relatives au secteur Est de l'agglomération : « La Couture du Fays », « Les Grandes Coutures » et « Bel-Air »

Le projet communal prévoit l'extension progressive de l'urbanisation, à court, moyen et long terme, en continuité avec les secteurs déjà urbanisés.

Le diagnostic du PLU a fait apparaître des problèmes de fonctionnement urbain lié à l'absence du développement d'un réseau viaire hiérarchisé en accompagnement de la croissance urbaine. C'est pourquoi le PADD du PLU prévoit que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation devra être accompagnée de création de voiries et chemins reliant les nouveaux quartiers au reste de la ville.

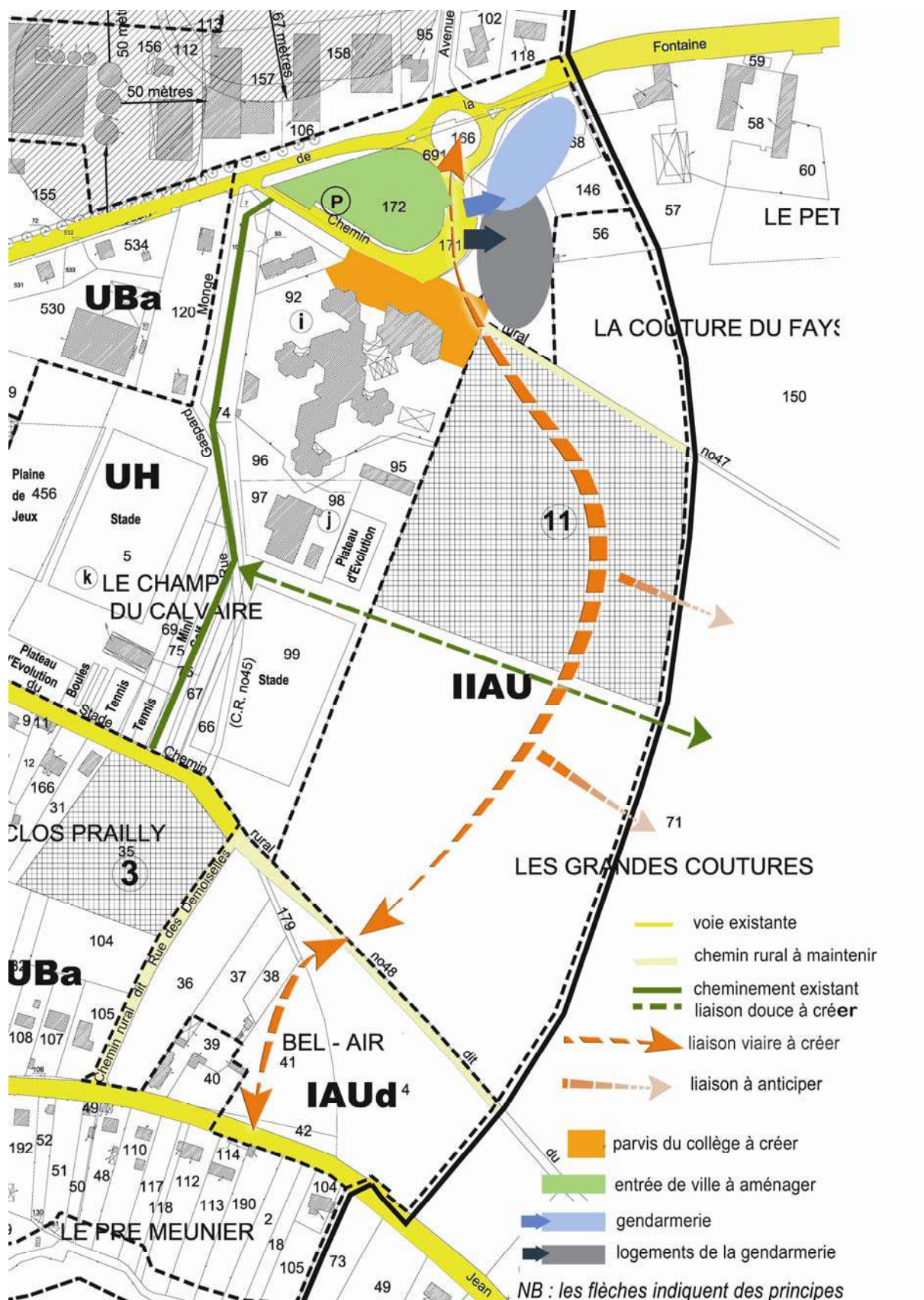
Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés aux lieux-dits « Les Grandes Coutures », à long terme (zone IIAU) et « Bel-Air », à court ou moyen terme, zone IAUD.

Par ailleurs, le projet d'implantation d'une nouvelle gendarmerie sur une emprise foncière située au niveau du rond-point rue de la Fontaine, à proximité du collège, nécessite de fixer des orientations d'aménagement pour l'implantation cohérente de cet équipement et pour la sécurité des collégiens.

Les orientations d'aménagement proposées ont pour but d'organiser l'aménagement urbain de ce secteur de la commune en définissant des principes d'aménagement qui imposent :

### *De relier les extensions urbaines au tissu existant avec notamment :*

- la création de voies nouvelles nord-sud, permettant à terme, de relier la rue Jean de la Fontaine à la rue Jean Moulin. Cette liaison deviendra une voie structurante des extensions urbaines prévues dans la zone IIAU. Le schéma (présenté page suivante) illustre les principes de liaisons minimum à créer. Les voies principales et structurantes seront d'un gabarit incluant une circulation confortable des piétons et des cycles, des plantations d'alignements de part et d'autres de la voie, et intégrant des stationnements longitudinaux en alternance des arbres.
- A partir de l'axe structurant, un maillage viaire interne à la zone et hiérarchisé (voies structurantes, voie de desserte...) desservira les constructions de l'ensemble de la zone. Aucune voie en impasse ne sera réalisée. Les voies de desserte comprendront des places de stationnements longitudinales en alternance des plantations, sur un ou deux cotés de la voie, certaines voies de desserte pourront être à sens unique.
- Les développements urbains intégreront notamment la création de cheminements piétons et cycles vers les équipements sportifs et le collège, et le reste du village.
- Les chemins existants seront aménagés en voiries et/ou chemins piétonniers.
- Le schéma viaire des développements urbains de la zone IIAU devra prendre en compte un éventuel prolongement ultérieur de l'urbanisation vers l'est



***De qualifier l'entrée de ville et les accès aux équipements :***

- l'aménagement d'un parvis qualitatif et sécurisé pour le collège.
- l'aménagement de l'entrée de ville au droit du rond- point
- les deux accès à la gendarmerie (la gendarmerie et logements)

Le schéma (présenté page précédente) localise principes les accès à créer (localisation de principes).

Ces aménagements d'espaces publics seront réalisés dans le respect des principes de développement durable et notamment en recherchant à limiter les eaux de ruissellement et l'imperméabilisation des sols. Ils permettront la circulation confortable des piétons et des cycles. Ils seront agrémentés autant que possible de plantations d'alignements.