

Version pour  
approbation



# 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....



1	Préambule.....	3
1.1	Définition et portée règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	3
1.2	Les OAP du PLU de Bry-sur-Marne.....	3
2	OAP 1 : secteur Bellan.....	4
2.1	Le site et les enjeux.....	4
2.2	Les principes d'aménagement.....	5
2.2.1	Déplacements.....	5
2.2.2	Développement urbain .....	5
2.2.3	Composition paysagère et intégration de la trame verte et bleue .....	5
3	OAP 2 : Pasteur/PILOTE/COTEAUX.....	7
3.1	Le site et les enjeux.....	7
3.2	Principes d'aménagement.....	8
3.2.1	Déplacements.....	8
3.2.2	Développement urbain .....	8
3.2.3	Composition paysagère et intégration de la trame verte et bleue .....	8
4	OAP 3 : La Plaine de jeux.....	10
4.1	Le site et les enjeux.....	10
4.2	Les principes d'aménagement.....	11
4.2.1	Déplacements.....	11
4.2.2	Développement urbain .....	11
4.2.3	Composition paysagère et intégration de la trame verte et bleue .....	11

# 1 PRÉAMBULE

## 1.1 Définition et portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Faisant partie du dispositif réglementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal.

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en oeuvre du projet communal.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « *l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* » et qu'elles peuvent :

*« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville 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 L.151-35 et L.151-36. »*

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

## 1.2 Les OAP du PLU de Bry-sur-Marne

A Bry-sur-Marne, trois OAP ont été définies :

- Bellan,
- Pasteur-Pilote-Coteaux,
- Plaine de jeux.

## 2 OAP 1 : SECTEUR BELLAN

### 2.1 Le site et les enjeux

Situé au Nord de la commune, et plus précisément au Nord de la gare RER de Bry-sur-Marne, le secteur Bellan est principalement composé d'équipements sportifs et de loisirs. Le sud du secteur, le long de l'avenue de Rigny, est occupé par quelques habitations. L'occupation du secteur présente des densités bâties globalement peu élevées. Des boisements encadrent les voies ferrées et permettent de les insérer de manière qualitative dans le site. De même, des espaces boisés et végétalisés enserrant les équipements sportifs.

Enclavé entre les voies ferrées et leur talus, le secteur est directement accessible depuis le Pont de Bry, par l'avenue de Rigny, et le centre-ville. L'avenue de Rigny qui relie le pont de Bry à Noisy-le-Grand en passant par le secteur Bellan, supporte des flux de déplacements quotidiens importants et est saturée aux heures de pointes.

Sa situation, à proximité de la gare et des bords de Marne, en fait un lieu stratégique pour le développement et le renouvellement urbain de la commune.



Source : IGN BD ortho 2011

En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Permettre, en l'encadrant, le renouvellement du secteur et proposer des logements et des équipements adaptés aux besoins des habitants, à proximité de la gare de Bry et du centre-ville,
- Favoriser la qualité du cadre de vie.

## 2.2 Les principes d'aménagement

### 2.2.1 Déplacements

- Permettre le désenclavement du secteur, des tennis et du gymnase Bellan en assurant la desserte interne du quartier par la création d'une nouvelle voie de circulation depuis l'avenue de Rigny jusqu'à l'ancien chemin des Bœufs (coté Bry) ;
- Valoriser les cheminements piétons d'ores et déjà présents sur le secteur en travaillant notamment leur intégration paysagère (aménagements paysagers, etc.) ;
- Encourager la réalisation de stationnement en souterrain de manière à garantir des espaces publics qualitatifs. La mutualisation de ces espaces de stationnement devra être recherchée.
- Garantir une accessibilité sécurisée au pôle gare en modes doux.

### 2.2.2 Développement urbain

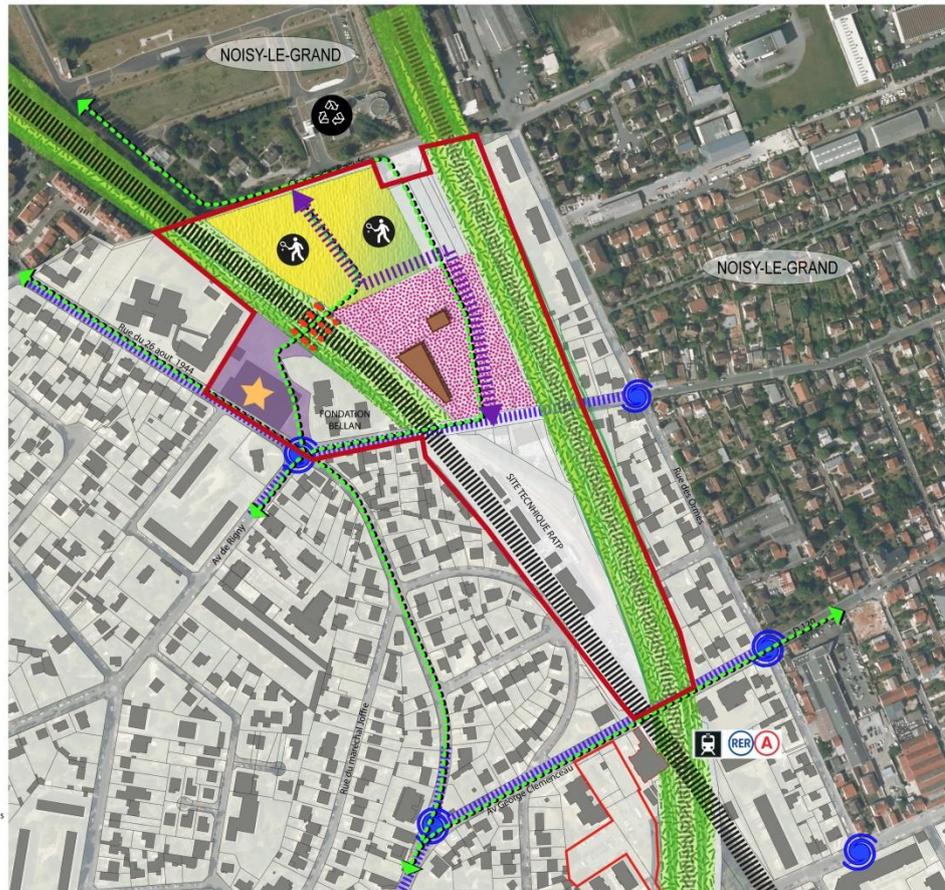
- Engager une restructuration du pôle sport et loisirs sur la partie nord du secteur en relocalisant une partie des aménagements du tennis club ;
- Mettre en œuvre, dans le prolongement de l'opération du 67TER Av. de Rigny, la réalisation d'environ 180 nouveaux logements en programmant au moins 25 % de logements sociaux dans la programmation totale du secteur avec des constructions d'une hauteur variant de 15 m à 18 m ;
- Reconvertir le gymnase Bellan pour créer un équipement à destination des entreprises, de type pépinière, incubateur, ou hôtel d'entreprises ;
- Garantir, au sein du nouveau quartier, un traitement qualitatif des espaces publics en intégrant espaces paysagers ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville sur l'avenue de Rigny en portant une attention à l'harmonie des matériaux, du mobilier urbain ou encore à la sécurisation des espaces publics et ce, notamment aux abords de la gare ;
- Prendre en compte les nuisances sonores lors des futures constructions : programmation, formes urbaines...

### 2.2.3 Composition paysagère et intégration de la trame verte et bleue

- Mettre en valeur les qualités paysagères du site en préservant au mieux les plantations existantes ;
- Conforter l'espace vert existant le long du RER A ;
- Faire participer les espaces verts à la gestion alternative des eaux pluviales sur le site.

# Secteur Bellan PLU de Bry-sur-Marne

-  Ligne de chemin de fer
-  Station RER
-  Station d'épuration
-  Tennis-club de Bry
-  Périmètre de l'OAP
  
-  Engager la reconstruction du pôle sport et loisirs
-  Conserver la végétalisation du talus ferroviaire pour maintenir une mise à distance avec le tissu d'habitat
-  Promouvoir et renforcer la mixité urbaine en créant un nouveau quartier d'habitat
-  Opération en cours de construction
-  Reconvertir le gymnase Bellan pour créer un équipement à destination des entreprises
-  Assurer une desserte interne du quartier par la création d'une nouvelle voie de circulation (Trace de principe)
-  Aménager les entrées de ville et favoriser une meilleure lisibilité des axes structurants
-  Valoriser les cheminements doux existants et créer de nouvelles liaisons pour relier la gare (Trace de principe)
-  Permettre une traversée piétonne sécurisée sous la voie ferrée pour «ouvrir / déclaver» le nouveau quartier



Source : IGN BD ortho 2011 / DGFIP 2015

## 3 OAP 2 : PASTEUR/PILOTE/COTEAUX

### 3.1 Le site et les enjeux

Le secteur de l'OAP se situe sur les coteaux, à l'interface entre le centre-ville et les Hauts de Bry, au cœur d'un tissu résidentiel peu densément bâti. Il est desservi par le Boulevard Pasteur, axe stratégique du territoire communal, et par le sentier des Pilotes.

Le secteur forme un cœur d'îlot, composé de nombreuses parcelles en lanières, peu construites ou occupées par des jardins.

Il bénéficie d'une situation stratégique, au sein d'un secteur à forte valeur paysagère. En effet le coteau présente une apparence végétale, et offre aux habitants des vues d'intérêt sur la plaine alluviale de Bry-sur-Marne.

Le site d'OAP s'inscrit dans un périmètre d'aléa fort de mouvement de terrain en lien avec le retrait gonflement des argiles. Un PPRmt est par ailleurs en cours d'élaboration.

En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à :

- Permettre, en l'encadrant, une urbanisation future du site : assurer un équilibre entre préservation des espaces jardinés et nouvelles constructions,
- Prendre en compte les contraintes d'aménagement liées au risque de mouvement de terrain ;
- Organiser une transition de qualité,
- Penser l'urbanisation future dans le respect du tissu urbain environnant, diversifié et peu dense,
- Développer un aménagement durable, portant les ambitions d'une urbanisation responsable et respectueuse de l'environnement.



Source : IGN BD ortho 2011

## 3.2 Principes d'aménagement

### 3.2.1 Déplacements

- Consolider et organiser la desserte du secteur en hiérarchisant les voies d'accès : le Boulevard Pasteur constituera l'accès principal, un accès secondaire pourra être matérialisé par la rue Armand Brillard. L'accès par le sentier des Pilotes pourra être utilisé pour la desserte résidentielle du secteur.
- Adapter la voie existante

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation future et de la valorisation du coteau, l'OAP prévoit l'adaptation de la voie existante (sentier des Pilotes) : amélioration de l'espace public et du partage entre les différents modes de déplacement, sécurisation de l'accès.

- Créer des voies nouvelles

Afin d'assurer la desserte des nouvelles constructions, l'OAP inscrit en cas de besoin le principe de réalisation de deux voies d'accès depuis le Boulevard Pasteur, l'une d'entre elle constituera une voie principale, l'autre, plus au sud, sera destinée à une circulation très limitée, voire piétonne.

### 3.2.2 Développement urbain

- Produire de nouvelles constructions

L'urbanisation du cœur d'îlot devra être partielle et réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de l'espace. Compte tenu de l'environnement urbain immédiat, la vocation résidentielle est privilégiée.

Une mixité des formes urbaines sera recherchée : constructions de types petit collectif, individuel groupé, individuel pur.

Des transitions de qualité devront être assurées avec les tissus environnants. Il s'agira, par exemple, de constituer des espaces végétaux « tampons » et de préserver les perspectives paysagères vers la plaine alluviale.

### 3.2.3 Composition paysagère et intégration de la trame verte et bleue

Les projets de construction devront prendre en compte le risque de mouvement de terrain notamment :

- en développant des techniques de construction adaptées ;
- en limitant l'imperméabilisation des sols par le maintien de vastes espaces de pleine terre et en végétalisant les espaces libres ;
- en maintenant autant que possible les éléments végétalisés existants ;
- En créant un espace vert commun au cœur du quartier, tirant parti du potentiel paysager du site.

# Secteur Pasteur - Pilotes - Coteaux

PLU de Bry-sur-Marne

-  Voie d'accès principale au site
-  Voie d'accès secondaire au site
-  Voie d'accès résidentiel au site
-  Périmètre d'étude
-  Aménager une voie de desserte principale pour le nouveau quartier (tracé de principe)
-  Proposer une voie de desserte secondaire (tracé de principe)
-  Proposer une voie de desserte principale ou secondaire (optionnel, tracé de principe)
-  Privilégier une implantation des nouvelles constructions dégagant des vues paysagères
-  Favoriser l'implantation d'un espace vert commun, tirant parti des potentiels paysagers existants (localisation indicative)



Source : IGN BD ortho 2011 / DGFIP 2015

## 4 OAP 3 : LA PLAINE DE JEUX

### 4.1 Le site et les enjeux

Localisé en entrée de ville Sud de la commune le long du Boulevard Pasteur, sur les Hauts de Bry, le secteur se situe au sein d'un quartier présentant une mixité de fonctions, à proximité d'équipements structurants tels l'hôpital Saint-Camille et le parc des Sports Maison Rouge. Le site est actuellement occupé par un terrain sportif et des espaces en pelouse. Un talus végétalisé s'inscrit en limite du Boulevard Méliès.

Cette entrée de ville donne accès à la zone d'activités des Hauts de Bry, et mène vers la gare RER de Bry et le centre-ville par le Boulevard Pasteur. Le pont de l'A4 lui confère un caractère très routier. La présence de l'autoroute et de l'entrée de ville qui impliquent un trafic important, entraînent des nuisances sonores mais aussi une qualité de l'air dégradée en raison de la concentration des polluants présents sur l'axe de l'A4 notamment.

Le passage des TCSP Est-TVM et Altival par ce point d'entrée de la commune, la requalification future de l'autoroute en boulevard urbain et la création de la gare du Grand Paris Express Bry-Villiers-Champigny à proximité, font de ce secteur un site stratégique pour le développement de la commune.

En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP vise à mettre en valeur l'entrée de ville et à proposer le développement d'un programme de constructions de type écoquartier à connecter à la gare du Grand Paris Express en projet via la future passerelle de franchissement de l'A4.



Source : IGN BD ortho 2011

## 4.2 Les principes d'aménagement

### 4.2.1 Déplacements

- Organiser les cheminements pour articuler les différents équipements publics situés à proximité (hôpital Saint-Camille, parc des sports, l'école Paul Barillet, etc.) et la future gare de Bry-Villiers-Champigny en développant des liaisons douces qualitatives et sécurisées ;
- Encourager la réalisation de stationnement en souterrain de manière à maintenir des espaces de respiration qualitatifs sur le secteur. La mutualisation de ces espaces de stationnement devra être recherchée.
- Anticiper l'arrivée du transport en commun en site propre sur le Boulevard Georges Méliès, en repensant le partage de la voirie et en requalifiant les espaces publics ;
- Relier ce quartier à la future passerelle de franchissement de l'A4 par des circulations douces ;
- Créer une voie nouvelle complétant le maillage existant dans le prolongement de la rue des Gressets.

### 4.2.2 Développement urbain

- Engager la réalisation d'un nouveau quartier mixte sur le secteur, garant de nouvelles dynamiques socio-économiques et de la mise en valeur de l'entrée de ville ;
- Permettre la réalisation d'au moins 25 % de logements sociaux dans la programmation totale de logements ;
- Rechercher une approche architecturale originale, fonctionnelle et rythmée des nouvelles constructions tout en assurant un dialogue harmonieux avec les tissus urbains adjacents ;
- Maintenir sur le secteur, un espace ludique pour enfants pour répondre aux besoins des futurs usagers ;
- Accorder une place généreuse aux espaces de respirations
- Prévoir, le long du boulevard Pasteur, l'implantation de commerces en pied d'immeuble.

### 4.2.3 Composition paysagère et intégration de la trame verte et bleue

- Inscrire ce nouveau quartier dans une démarche d'éco-conception en appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception du projet (orientation du bâti, protection vis-à-vis des vents dominants, etc.) et inscrire le recours aux énergies renouvelables pour satisfaire une partie des besoins en énergie des futures constructions ;
- Développer une gestion alternative des eaux pluviales en s'appuyant sur des éléments de la trame verte : noues, espaces en creux enherbés...
- Travailler les transitions entre les espaces d'habitation et les voies de circulation (boulevard Méliès, A4) en développant des espaces paysagers de qualité (aménagements paysagers et plantés, mobilier urbain, etc.) ;

- Favoriser le maintien d'espaces de pleine terre sur les espaces libres de construction et assurer leur plantation en diversifiant les strates et les espèces plantées

## Plaine de jeux PLU de Bry-sur-Marne

-  Périmètre d'étude : Secteur mixte d'habitat, équipements, commerces
-  Altival / Est TVM / bus S20
-  Liaison douce à créer ou à mettre en valeur (tracé de principe)
-  Liaison à aménager (tracé de principe)
-  Carrefour / traitement de l'entrée de ville à aménager
-  Frange végétalisée à requalifier
-  Future gare Bry-Villiers-Champigny du Grand Paris Express
-  Linéaire commercial à créer en rez-de-chaussée
-  Ménager un espace vert en coeur d'îlot (localisation de principe)
-  Prolonger la rue des Gressets (tracé de principe)



Source : IGN BD ortho 2011