

Plan Local d'Urbanisme de Brie-Comte-Robert

Rapport de présentation

SOMMAIRE

INTEGRATION DES LOGIQUES SUPRACOMMUNALES	4
1. DYNAMIQUE REGIONALE : UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE, UN DEVELOPPEMENT A MAITRISER	5
2. CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF	7
3. ANALYSE ET BILAN DE L'ANCIEN PLU	14
PORTRAIT DE TERRITOIRE	21
1. DEMOGRAPHIE : UNE COMMUNE ATTRACTIVE	22
2. HABITAT : UN PARC DE LOGEMENTS A DIVERSIFIER	26
3. UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS DE QUALITE, A OPTIMISER ..	37
4. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL A MAITRISER	44
5. DES TRANSPORTS COLLECTIFS A AMELIORER	55
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	68
1. LES COMPOSANTES DU PAYSAGE	69
2. LA DECOUVERTE DU PAYSAGE COMMUNAL	80
3. LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE	104
4. LES PRESSIONS EXERCEES SUR L'ENVIRONNEMENT	108
5. ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX	133

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU TISSU BÂTI ET CONFRONTATION AVEC LES BESOINS EN TERMES D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	140
1. UNE EVOLUTION URBAINE PROGRESSIVE, SUIVANT UN MODELE RADIO CONCENTRIQUE	141
2. ANALYSE MORPHOLOGIQUE	144
3. PROSPECTIVES ET ANALYSE DES BESOINS EN TERMES D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	159
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	172
1. UNE VILLE DYNAMIQUE, UNE ATTRACTIVITE RENFORCEE ..	174
2. UNE VILLE POUR TOUS, UNE QUALITE DE VIE PRESERVEE ..	176
3. UNE VILLE DURABLE, L'ENVIRONNEMENT AU COEUR DU PROJET	178
MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES	180
1. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	181
2. TABLEAU DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME	182
3. GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE	185
4. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES	186
5. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER	201
6. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LA ZONE AGRICOLE	205

7. JUSTIFICATIONS DES REGLES RETENUES DANS LA ZONE NATURELLE	208
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES	212
1. OBJECTIF DU PLU DE 2004 ET DE LA REVISION.....	213
2. REGLEMENT	214
3. LES PRINCIPALES EVOLUTION REGLEMENTAIRES	227
JUSTIFICATIONS DES CHOIX QUI CONCERNENT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	236
1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECOQUARTIER LES HAUTS DU CORNILLLOT	237
2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE D'ACTIVITE NORD	238
3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENTREE OUEST	239
4 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVENUE THIERS	239
5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVENUE CARNOT	240
6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE MOZART	240
EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	241
1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	242
2. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU	244
3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT	245

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES : LA MISE EN VALEUR DU CADRE URBAIN.....	246
REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES.....	248
1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA FRANGE OUEST DU PLATEAU DE LA BRIE	249
2. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE France (SDRIF)	250
3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE DE France (PDUIF)	253
4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE	254
5. LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS	255
6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	255

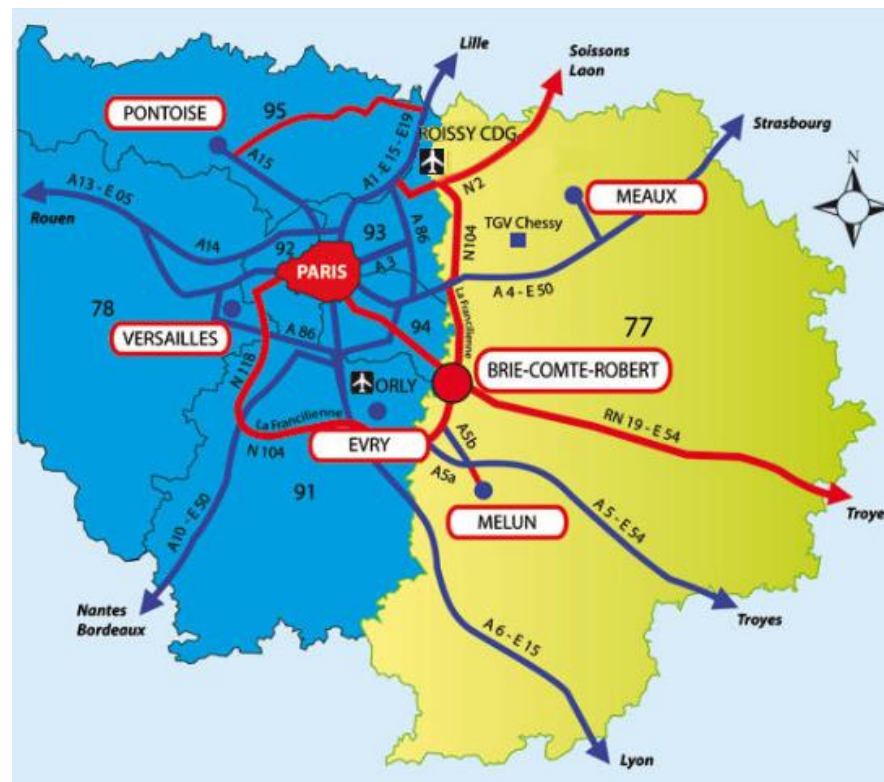
INTEGRATION DES LOGIQUES SUPRACOMMUNALES

1. DYNAMIQUE REGIONALE : UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE, UN DEVELOPPEMENT A MAITRISER

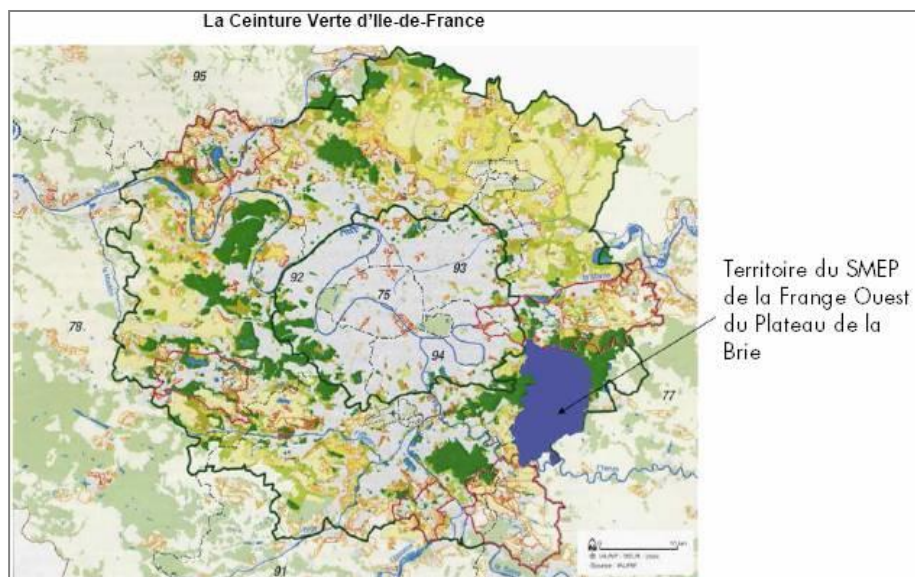
Ancienne capitale de la Brie française, Brie-Comte-Robert est le chef lieu du canton du même nom, située à l'ouest de la Seine-et-Marne, sur le plateau de Brie. La ville bénéficie par ailleurs d'un positionnement stratégique par rapport à la capitale parisienne située à environ 30km et à la ville nouvelle de Sénart à 14km.

L'urbanisation s'est développée à l'intersection de 2 axes de passage très fréquentés : la **RN19** (devenue RD319 dans la commune), route historique et la RN104 ou **Francilienne**, reliant Paris au secteur de Montlhéry, Evry-Corbeil-Essonne, Sénart, Marne-la-Vallée, Roissy et Cergy-Pontoise. L'accessibilité de la ville est facilitée par la présence d'axes routiers majeurs, cependant fortement congestionnés du fait notamment de l'**absence de desserte ferrée directe**.

Brie-Comte-Robert appartient à la **Communauté de Communes de l'Orée de la Brie** avec les communes de Chevry-Cossigny, Servon, et Varennes-Jarcy. Elle fait également partie du périmètre couvert par le **Syndicat mixte de la frange ouest du plateau de la Brie** (Brie-Comte-Robert, Servon, Chevry-Cossigny, Ferolles-Attilly, Lésigny, Ozoir-la-Ferrière, Gretz-Armainvilliers, Tournan-en-Brie). Le territoire du syndicat mixte, à dominante résidentielle, constitue un espace périurbain francilien concerné par les problématiques d'étalement urbain.



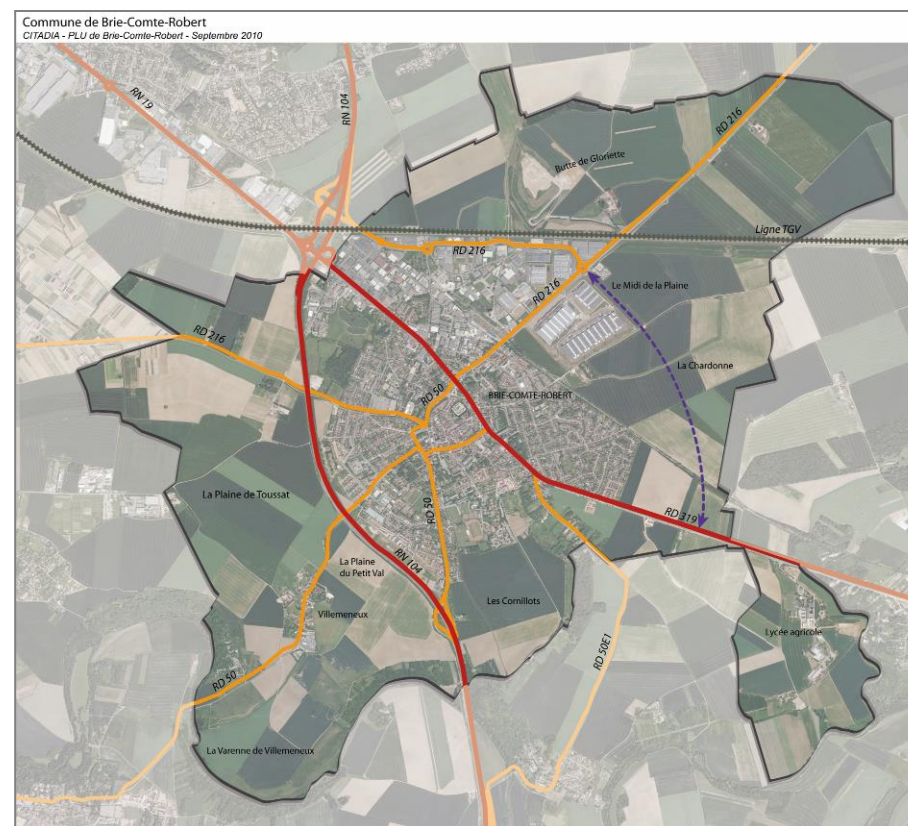
Source : Ville de Brie-Comte-Robert



Source : Diagnostic provisoire, SCoT de la frange ouest du plateau de la Brie (en cours)

Brie-Comte-Robert bénéficie également d'importants atouts naturels qui en font **un des maillons de la ceinture verte régionale**. Celle-ci concerne l'ensemble des espaces libres de toute urbanisation entre 10 et 30km autour de Paris.

La **Vallée de l'Yerres** qui sillonne au sud de la ville participe pleinement à la qualité naturelle du secteur et bénéficie à ce titre d'importantes protections qui visent à sa préservation stricte.



Source : Citadia

La partie urbanisée de la ville est bordée au nord par la **ligne LGV Sud Est** qui s'impose comme une limite, d'ailleurs reprise comme front urbain d'intérêt régional. L'urbanisation est également « stoppée » à l'ouest par la traversée de la ville par la **Francilienne** ; tandis qu'à l'est, le **contournement** créé en 2010 semble s'imposer comme une rupture par rapport aux espaces agricoles à fort potentiel agronomique qu'il borde.

2. CADRE REGLEMENTAIRE ET LEGISLATIF

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la ville de Brie-Comte-Robert de mettre en œuvre un véritable projet urbain durable. La dimension politique du PLU n'est cependant pas la seule à intervenir dans ce projet et les obligations réglementaires sont nombreuses à devoir être intégrées en amont de tout travail de définition d'orientations pour le territoire. Ces contraintes de différentes natures permettent à la ville d'assurer la sécurité des biens et des personnes, tout en mettant en œuvre un projet urbain cohérent et qui s'inscrive au-delà des limites du territoire communal.

2.1. *Les servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives motivées par des motifs d'utilité publique. Bien souvent, elles ont pour conséquence l'existence de règles spécifiques qui s'imposent aux prescriptions écrites du règlement du PLU.

La protection des monuments historiques

Sont protégés au titre des monuments historiques :

- l'Eglise de Brie-Comte-Robert (classée),
- les restes de la chapelle de l'ancien Hôtel Dieu (classé),
- les ruines du vieux château de Brie-Comte-Robert.

Le classement au titre des Monuments Historiques a des conséquences sur les travaux et entretien des constructions concernées mais également sur les éléments bâtis alentours dans un périmètre défini qui figure sur la carte des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR ex AVAP)

D'une superficie de 73ha, le SPR de Brie-Comte-Robert concerne le centre ancien ainsi que les abords du site du Moulin Fleuri et la vallée du Cornillot. Il s'agit d'un outil qui permet d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain et de mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique en exprimant l'ambition d'améliorer

la notion de champ de visibilité (périmètres autour des monuments historiques).

Le dossier de SPR (AVAP, ex ZPPAUP) qui comprend un rapport de présentation, un règlement, trois documents graphiques, un diagnostic, des recommandations et un nuancier s'impose au PLU.

A ce titre, il doit lui être annexé.

Il existe 4 secteurs distincts au sein du SPR de Brie-Comte-Robert pour lesquels les règles de constructions et de préservation sont plus ou moins strictes :

Secteur 1 : il correspond au centre ancien de Brie-Comte-Robert autrefois ceinturé par des remparts. Les prescriptions y sont les plus contraignantes et visent à pérenniser l'ambiance particulière de ce secteur.

Secteur 2 : Le secteur 2 correspond à la ville étendue aux XVIIIème, XIXème et XXème siècles, c'est la première ceinture d'urbanisation, hors les murs, de la ville médiévale. Il est en vis-à-vis du secteur 1. Au PLU, il est couvert par la zone UA.

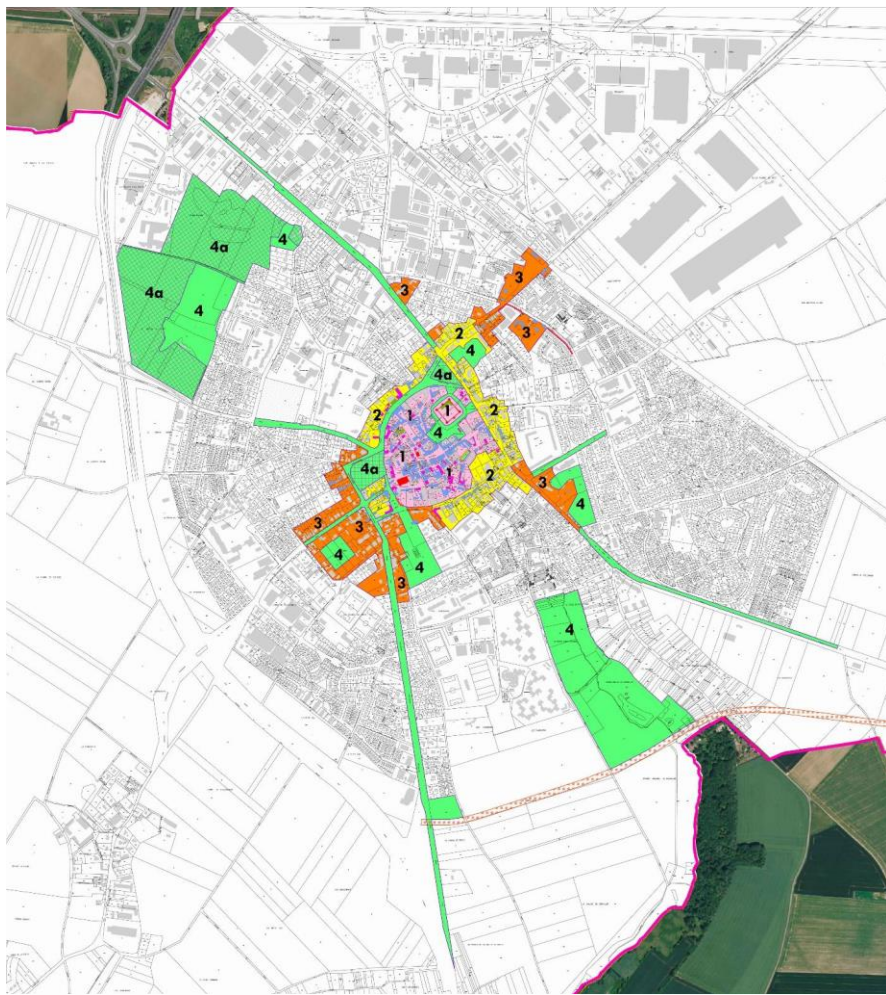
Secteur 3 Le secteur 3 correspond à la ville étendue aux XIXème et XXème siècles, il présente un tissu bâti dont les emprises bâties sont faibles, de nombreux jardins présentent une végétation qui joue un rôle dans la qualification de l'espace public. Au PLU, il est couvert par la zone UT.

Secteur 4 : Le secteur 4 correspond à des espaces paysagers. Ce secteur a pour objectif principal de conforter la trame verte et bleue dans l'espace urbain à la fois pour des raisons de maintien de la biodiversité mais également pour la qualité paysagère de cette trame.

Au PLU, les zones N et Ne couvrent les parties les plus éloignées du centre-ville.

SPR (AVAP) Brie-Comte-Robert

Source : Ville de Brie-Comte-Robert

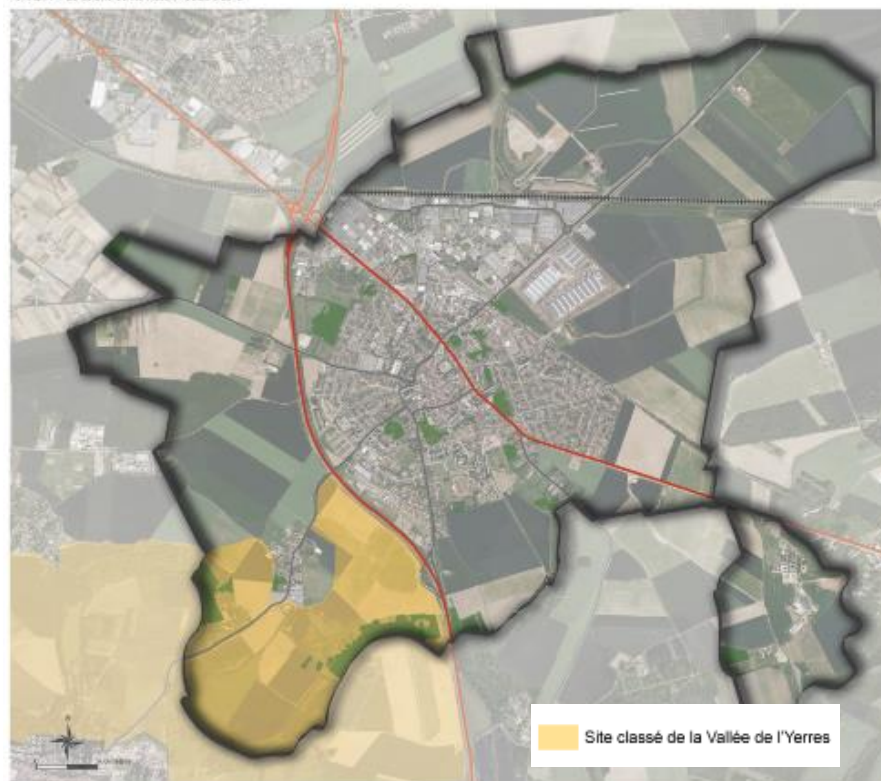


Le site classé de la Vallée de l'Yerres

Brie-Comte-Robert est concernée par le classement de la Vallée de l'Yerres au titre des sites, perspectives et paysages qui porte aussi sur les communes de Combs-la-Ville, Varennes-Jarcy et Evry-Grégy-sur-Yerres. Les effets de ce classement sont nombreux. Aucun site classé ne peut être détruit ou modifié dans son état ou son aspect, sauf autorisation spéciale. La décision de classement et la délimitation du site classé doivent figurer dans le Plan Local d'Urbanisme.

Site classé de la Vallée de l'Yerres

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Copie 2010



La protection des périmètres de captage d'eau potable

Il existe deux points de captage d'eau potable à Brie-Comte-Robert. De ce fait, des périmètres de protection ont été délimités afin de préserver la qualité des eaux. Au sein de ces périmètres s'appliquent des règles spécifiques qui s'imposent au PLU. Les périmètres de protection des captages d'eau potable de Brie-Comte-Robert figurent au plan des servitudes en annexe du PLU pour l'un, sur le zonage réglementaire pour l'autre

Les servitudes d'alignement

Il existe plusieurs servitudes d'alignement instituées par la puissance publique à Brie-Comte-Robert. Celles-ci s'imposent au règlement du PLU. Elles figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe. Cela signifie que toute nouvelle construction doit se placer derrière la ligne fixée par le plan d'alignement. Si un riverain construit ou reconstruit une maison ou un mur de clôture, il doit respecter l'alignement. La partie libérée devient alors propriété publique, moyennant une indemnité au propriétaire. Cette disposition a pour objectif d'accroître la largeur des rues et routes (ou de restituer leur largeur) sans avoir recours à la procédure de l'expropriation.

La protection des routes express et des déviations d'agglomération

Il existe une interdiction d'accès aux routes express et déviations d'agglomérations à Brie-Comte-Robert.

Le passage des canalisations de transport de gaz

Les canalisations de transports de gaz figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique. Brie-Comte-Robert est concernée par le passage de plusieurs canalisations qui figurent sur le plan des servitudes en annexe :

- canalisation 900 Evry Grégy sur Yerres Férolles Attilly,
- canalisation 500 Château Landon Villiers Le Bel,
- canalisation 200 Férolles Attilly Evry Grégy sur Yerres,
- canalisation 100 Antenne du poste Brie-Comte-Robert « Herbu »,
- canalisation 100 Antenne du poste Brie-Comte-Robert RN19.

Dans ce secteur, s'applique un règlement spécifique des constructions : le règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisation.

La protection du voisinage des cimetières

Autour du cimetière de Brie-Comte-Robert qui se situe le long de l'avenue Beau ou du chemin Saint-Lazare, il existe une servitude non aedificandi et une servitude relative aux puits. Elle frappe les terrains situés sur une distance de 100m. Le détail des règles est à consulter en mairie par les riverains, celles-ci s'imposent au règlement du PLU.

La protection des centres radioélectriques

Des servitudes de protection existent à Brie-Comte-Robert autour des liaisons hertziennes :

- liaison hertzienne Chennevières – Vernou – Sens Gisy les Nobles ;
- liaison hertzienne Chennevières – Melun ;
- liaison hertzienne Paris – Lyon III, tronçon Chennevières – Vernou / Seine.

Celles-ci sont repérées au plan des servitudes en annexe du PLU et les projets urbains doivent tenir compte de la présence de ces lignes afin de les protéger contre tout obstacle.

La protection des réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques

La présence de câbles PTT souterrains sur le territoire communal induit l'existence d'une servitude d'utilité publique concernant l'utilisation du sol et les droits des propriétaires dans les secteurs concernés figurant au plan des servitudes en annexe du PLU.

La servitude relative aux chemins de fer

La présence de la voie ferrée sur le territoire implique des règles spécifiques de construction dans les périmètres figurant au plan des servitudes d'utilité publique. Cela concerne la ligne TGV d'orientation est-ouest qui circule au nord du territoire.

Afin de veiller aux bonnes conditions de fonctionnement du service public des chemins de fer, il existe un règlement spécifique concernant la

construction et l'utilisation du sol qui s'impose aux prescriptions écrites du règlement du PLU dans les secteurs concernés.

2.2. Les documents supra communaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Frange Ouest du Plateau de la Brie (SCoT)

Le PLU de Brie-Comte-Robert doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Frange Ouest du Plateau de Brie (SCoT), approuvé en 2012.

Les objectifs du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie sont les suivants :

- Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante à travers des pôles structurants et des pôles relais;
- Maintenir un tissu économique local diversifié afin de renforcer l'attractivité du territoire;
- Organiser les grands équipements de service à la population afin de structurer un développement urbain respectueux du territoire;
- Améliorer la desserte du territoire et les déplacements en vue d'une croissance du parc automobile et des besoins en déplacement;
- Renforcer les transports collectifs pour une meilleure couverture du territoire;
- Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable.

Ces axes transversaux recoupent les grands enjeux retenus pour l'élaboration du PLU de Brie-Comte-Robert.

Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Frange Ouest du Plateau de Brie est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France. Le SDRIF en vigueur a été approuvé le 27 décembre 2013.

Le SDRIF de 2013 définit les orientations fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire dans une recherche de cohérence globale, visant à son équilibre et à la satisfaction des besoins. .

Les défis du SDRIF consistent à favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Île de France, en agissant pour une Île-de-France plus solidaire, en anticipant les mutations environnementales et en confortant l'attractivité de la région Île-de-France tout en accompagnant la conversion écologique et sociale de l'économie.

Le SDRIF 2013 se fixe deux objectifs transversaux fondamentaux :

- Améliorer la vie quotidienne des Franciliens
- Améliorer le fonctionnement métropolitain de l'Île-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation portée par le Syndicat des transports d'Île-de-France en 2007. Les conclusions du rapport d'évaluation ont permis de lancer la révision du PDUIF qui est en cours actuellement.

La révision du PDUIF permet de prendre en compte les évolutions conjoncturelles du territoire comme la sensibilisation croissante de l'opinion aux enjeux de développement durable, l'augmentation structurelle du prix du carburant, etc. De plus, de nouvelles nécessités ont été repérées par le STIF lors de l'évaluation du PDUIF de 2000. Il s'agit, à l'avenir, de mieux définir dans le document le rôle de chacun des acteurs du territoire, de renforcer le caractère opérationnel du PDUIF (redéfinir plus clairement les objectifs, actions, financement...) et d'y intégrer une dimension suivi-évaluation plus efficace.

Les 9 défis du PDUIF (en cours)

Changer les conditions de déplacements

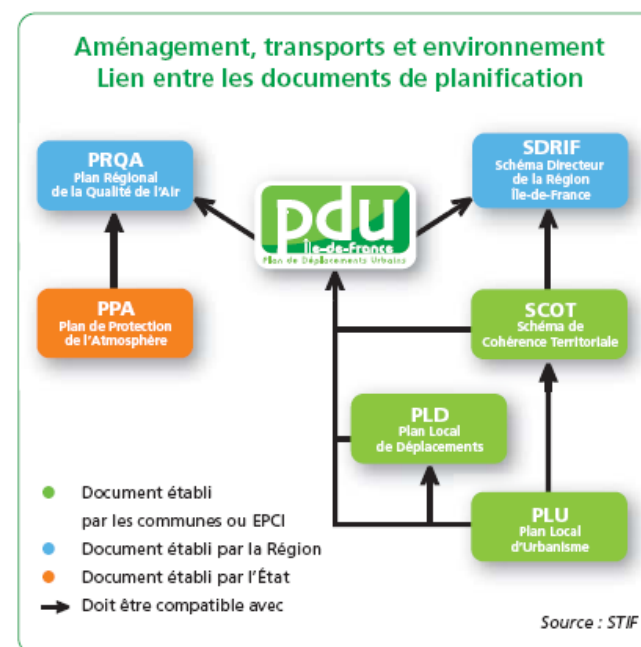
- Défi 1 :** Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et repenser le partage de l'espace public
- Défi 2 :** Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3 :** Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Défi 4 :** Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 :** Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 :** Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Défi 7 :** Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal

Changer nos comportements

- Défi 8 :** Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF
- Défi 9 :** Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Source : diagnostic provisoire du PDUIF

En l'absence de déclinaison locale du PDUIF en Plan Local de Déplacements à Brie-Comte-Robert, celui-ci s'impose directement au PLU. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU révisé doivent être compatibles avec les orientations du PDUIF.



Source : diagnostic provisoire PDUIF

Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF)

L'Agence des Espaces Verts a pour but de mettre en œuvre la politique régionale en matière de protection, de mise en valeur ou de restauration des milieux naturels, forêts, promenades, espaces agricoles périurbains.

Ses acquisitions foncières sont réalisées au sein de 68 Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) dont 2 se situent sur le territoire communal de Brie-Comte-Robert :

- Le PRIF de la boucle de Villemeneux (créé au milieu des années 1990 pour protéger le plateau agricole et la boucle de l'Yerres),
- Le PRIF de Périgny-sur-Yerres (créé en 2003, essentiellement pour la préservation de l'activité agricole).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE)

Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Brie-Comte-Robert est une ville située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie dont le SDAGE 2016-2021 a été adopté par le Comité de Bassin le 5 novembre 2015. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation

Le PLU ne doit pas entraver la mise en œuvre des objectifs du SDAGE. Il existe pour se faire des déclinaisons plus locales, à l'échelle des bassins versants. Brie-Comte-Robert appartient au périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de l'Yerres

Le SAGE du bassin versant de l'Yerres a été approuvé le 13 octobre 2011 par la Commission Locale de l'Eau (CLE). Le PLU doit être compatible avec les grands enjeux du SAGE et permettre la déclinaison de ses objectifs à l'échelle communale. Les objectifs définis sont les suivants :

- enjeu 1 : atteinte du bon état et prévention de toute dégradation des eaux superficielles et souterraines,
- enjeu 2 : restauration de la fonctionnalité écologique des rivières et des milieux associés,
- enjeu 3 : délimitation, préservation et restauration des milieux humides,
- enjeu 4 : gestion quantitative de la ressource en eau,
- enjeu 5 : prévention et lutte contre les inondations,
- enjeu 6 : restauration et valorisation du patrimoine et des usages liés au tourisme et aux loisirs.

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du département : le Chemin des Roses et les boucles de l'Yerres

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

Il existe 2 ENS à Brie-Comte-Robert : le Chemin des Roses et les Boucles de l'Yerres.

3. ANALYSE ET BILAN DE L'ANCIEN PLU

3.1. Les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de l'ancien PLU

Le PADD présente 2 grandes orientations qui concernent l'organisation de l'espace :

- trouver un équilibre entre extension et densification des espaces urbains,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels.

Ces orientations sont complétées par des objectifs communaux en matière de transport et d'équipements

3.1.1. Le rapport entre extension et densification des espaces urbains

Le POS de 1996 prévoyait une augmentation de la population d'environ 1 836 habitants pour atteindre 16 000 habitants à l'horizon 2015. Or, la démographie de Brie-Comte-Robert révélait un ralentissement du taux d'occupation des logements (taille des ménages). Celui-ci étant passé de 2,90 à 2,56 personnes par ménage entre 1990 et 1999, pour atteindre 2,48 en 2007. Aussi, la municipalité a dû revoir à la baisse ses objectifs en termes de démographie et de logements.

A échéance de la réalisation du précédent PLU, la municipalité souhaitait accroître sa population d'environ 1 500 habitants pour atteindre environ 15 000 habitants. Le potentiel de logements correspondant à cet objectif était de l'ordre de 1 350 logements. La commune visait une capacité de 1 300 à 1 400 logements à échéance de la réalisation du PLU. Elle souhaitait ainsi porter à 250ha la superficie du site construit. Pour ce faire, deux outils ont été pensés, à savoir :

- l'extension urbaine par la création de zones à urbaniser (à terme, la surface dédiée à l'habitat devait augmenter de 21ha),
- le renouvellement urbain, par le remplissage des « dents creuses » : parcelles constructibles situées dans le tissu urbain, mais aujourd'hui encore non construites (friches, jardins, etc.).

Selon l'INSEE, en 2007, le territoire comptait 15 906 habitants, les zones à urbaniser à court terme (vocation d'habitat) ayant toutes été construites.

3.1.2. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

Le précédent PLU précisait que les espaces agricoles et naturels représentaient 75% de la superficie communale. Ceux-ci faisaient ainsi l'objet d'une attention particulière, et leur protection constituait un objectif majeur.

3 échelles d'action ont été définies pour atteindre cet objectif :

- l'économie du foncier constructible et du traitement de la limite espace bâti/espace naturel,
- la gestion du paysage naturel et donc la préservation de ce qui en constitue la richesse,
- l'intégrité des richesses naturelles, posée en termes de biotopes, d'hydrologie, de pédologie.

L'économie du foncier constructible et le traitement de la limite espace bâti/espace naturel

Le diagnostic du PLU rappelait le rôle économique de Brie-Comte-Robert pour les communes environnantes ainsi que le phénomène d'évasion de la population active locale vers les centres d'emplois extérieurs, en direction notamment de Paris et la proche banlieue est, qui justifie la volonté d'augmenter le nombre d'emplois et de créer une nouvelle zone d'activités.

En 1999, les zones d'activités représentaient 120ha. A échéance de la réalisation du précédent PLU, la nouvelle zone d'activités d'une superficie de 48ha, devait contribuer à porter la surface totale à vocation économique à 168ha.

Ces objectifs devaient entraîner une stabilisation de la densité nette humaine (nombre d'habitants et nombre d'emplois sur les espaces urbanisés), répondant à l'objectif d'économie du foncier constructible.

L'ensemble des zones à urbaniser à vocation économique n'a pas été construit lors de la période de mise en application du précédent PLU. Cela concerne principalement le projet d'extension de la ZAC du Midi de la Plaine du Bois.

Une gestion optimale du paysage naturel

La gestion optimale du paysage de Brie-Comte-Robert a été assurée dans le précédent PLU par :

- une préservation des espaces boisés classés, des bosquets sur le plateau agricole, ainsi que des vastes espaces agricoles eux-mêmes (sont proscrites dans les zones réservées à l'agriculture les constructions sans rapport avec cette activité),
- la valorisation, par des aménagements appropriés, des franges non bâties de l'agglomération,
- la préservation de centre historique par une réglementation permettant aux constructions une bonne intégration au tissu (ZPPAUP) bâti et préservant les vues des édifices majeurs. Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 13 novembre 2000,
- une amélioration de l'impact visuel des implantations industrielles édifiées le long de la RD319, tant par le choix des coloris et des matériaux que par des règles concernant les plantations ; une zone de publicité restreinte a été instituée dans l'agglomération,
- une valorisation des cheminements piétonniers, en achevant notamment l'aménagement de l'ancienne voie ferrée en promenade (chemin des Roses), dans le contexte d'une procédure de classement en Espace Naturel Sensible de ce secteur par le Département.
- la réalisation, à l'occasion de la création de zones AU à l'ouest de la ville, d'un cheminement piétonnier et cyclable, paysagé et planté, permettant de matérialiser une transition avec les espaces agricoles et de faciliter des liaisons sécurisées.

L'intégrité des richesses naturelles, posée en termes de biotopes, d'hydrologie, de pédologie

La réalisation de cet objectif s'est faite à travers la protection des bosquets, des boisements et des mares du plateau.

3.1.3. Les objectifs communaux en matière de transports et d'équipements

Les transports

De nombreux dysfonctionnements avaient été constatés sur le territoire communal à savoir :

- une trop importante circulation de poids lourds dans la ville,
- la rue Pasteur servant d'itinéraire de délestage pour la liaison RN104 - RD319,
- un déficit signalétique dans la zone du Tuboeuf,
- un centre-ville victime de stationnement « ventouse » trop important,
- une offre de stationnement trop faible aux abords de l'ancienne gare,
- des habitants et des personnes travaillant à Brie-Comte-Robert utilisant de façon abusive la voiture,
- malgré un faible têt d'accidents, des point plus dangereux : la Poste, l'entrée rue Gambetta, le carrefour de la rue des Tanneries avec l'avenue du Parc, le boulevard des Bienfaites, l'avenue Victor Hugo.

Aussi, pour répondre à ces dysfonctionnements, des objectifs à court terme et à long terme avaient été définis.

Les objectifs à court terme :

- obtenir une déviation de la RD319 et un diffuseur entre la RD216 et la Francilienne pour court-circuiter le transit qui traverse la ville,
- 80 places de stationnement à aménager au carrefour RD319/avenue Jean Jaurès ; 150 places à réaliser derrière la salle des fêtes,
- améliorer le transport à la demande à l'échelle intercommunale et conforter le rabattement vers les gares.

Les objectifs à long terme

- identifier des emplacements réservés pour un cheminement piétons-cyclistes vers le lycée agricole et matérialiser les

cheminements en circulations douces sous forme de principes de liaisons,

- requalifier la RD319 en boulevard sécurisé, dans l'optique d'un fonctionnement multimodal,
- obtenir un nouvel accès entre la RD216 et la Francilienne,
- mettre en place une zone bleue à proximité du centre-ville.

Un certain nombre de ces objectifs a été concrétisé durant la période de mise en application du PLU, d'autres sont restés en suspens. Le contournement est a été mis en service fin 2010 et permet de diminuer le trafic de transit sur la RD319. Par ailleurs, cet axe structurant pour le territoire de Brie-Comte-Robert a connu les travaux de requalification dont il était question.

Concernant les modes de déplacements non polluants, les rabattements vers le RER D ont été améliorés, ceux vers le RER manquent toujours d'efficacité. Un certain nombre de liaisons douces ont été créées.

Les équipements

Les objectifs étaient les suivants :

- organiser une offre de services aux entreprises et de locaux pour PME/PMI,
- réaliser un cinéma,
- améliorer la signalétique d'ensemble en intégrant une réflexion sur le rôle de ville-porte de Brie-Comte-Robert, à l'échelle départementale,

- achever la restauration de l'église Saint-Etienne,
- aménager et restaurer l'enceinte médiévale et ses accès,
- requalifier et désenclaver le parc François-Mitterrand (intégration de l'équipement dans un réseau de liaisons douces, etc.),
- requalifier et restructurer l'entrée ouest de la RD319, intégrant aussi le réseau de circulations douces,
- construction d'une salle de sport spécialisée, école Jules Ferry.

La plupart de ces objectifs a été réalisée.

3.2. Le règlement de l'ancien PLU

Cf. tableau récapitulatif pages suivantes

3.3. Les inscriptions graphiques du règlement de l'ancien PLU

3.3.1. Les emplacements réservés

La programmation de nouveaux espaces publics se matérialise dans le PLU par la création d'emplacements réservés qui sont au nombre de 16 dans l'ancien PLU.

N°	Bénéficiaire	Superficie	Destination
1	Commune	1 400m ²	Protection des douves pour reconstruction du mur de contre-escarpe
2	Commune	650m ²	Accès piétonnier au centre ville
3	Commune	50m ²	Élargissement de carrefour
4	Commune	1 050m ²	Espaces verts publics
5	Commune	1 800m ²	Cheminement piétonnier - liaison douce
6	État	276 088m ²	Emprise de déviation sud de la RD 319 (voie de 26m d'emprise)
7	Commune	3 850m ²	Parc de stationnement
10	Commune	536m ²	Accès au parc François Mitterrand
9	Supprimé		
10	Département	5 900m ²	Emplacement d'un giratoire RD319/déviation Est
11	Département	82 000m ²	Déviation Est de l'agglomération
12	Département	9 435m ²	Création d'une liaison piéton-cycles vers le lycée agricole
13	Commune	26 600m ²	Création d'un nouveau cimetière
14	Commune	216m ²	Extension des espaces publics aux abords du château
15	Commune	125m ²	Élargissement de la rue de Cossigny
16	Commune	2 386m ²	Extension des espaces pub. aux abords du château

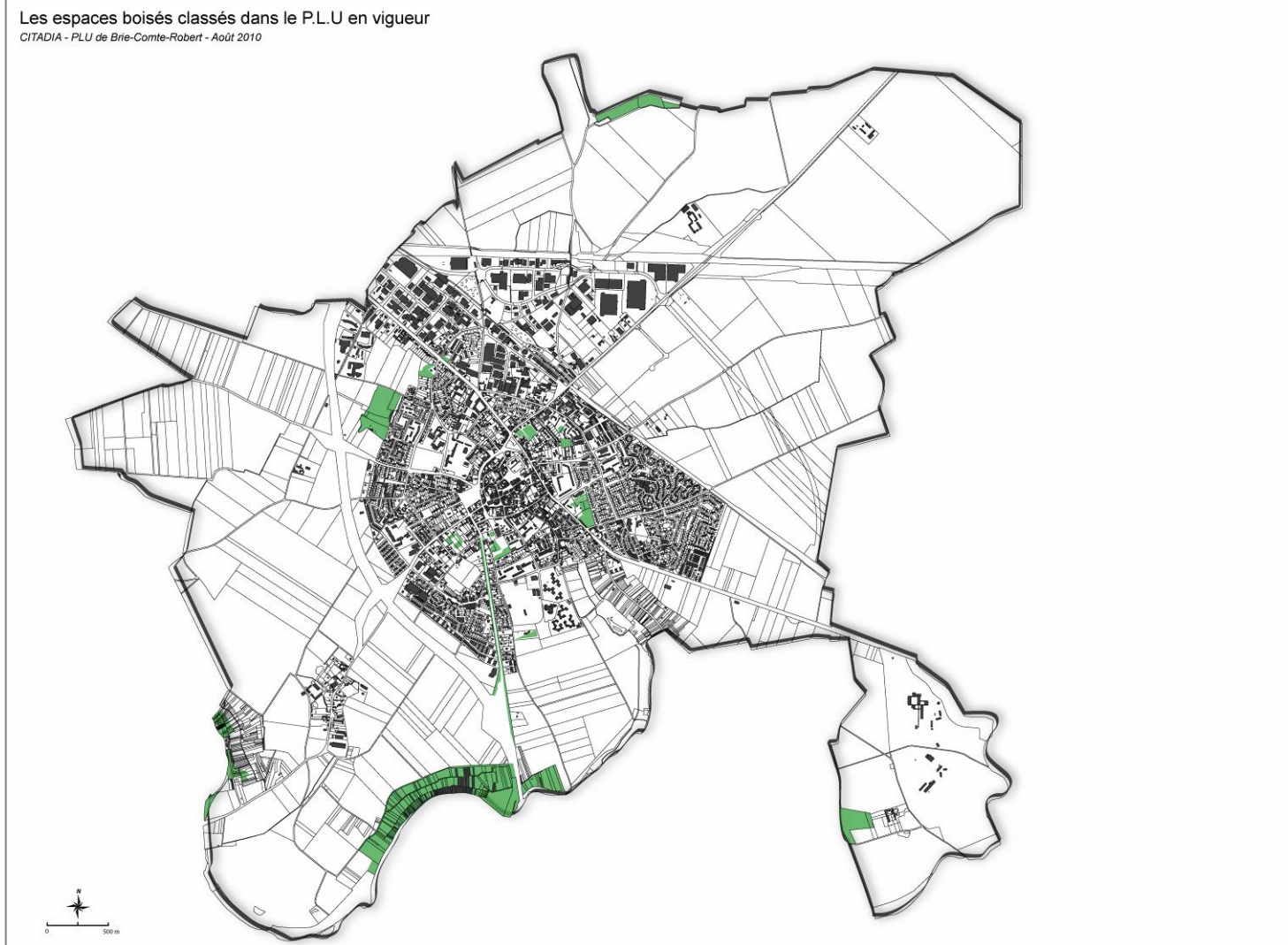
Le tableau ci-après synthétise l'organisation du règlement du précédent PLU :

Nom de la zone dans l'ancien PLU	Descriptif de la zone dans l'ancien PLU
UA	Centre ancien historique de Brie-Comte-Robert La zone UA comprenait 4 secteurs UAa, UAb, UAc, UAd dans lesquels étaient obligatoires le maintien des caractéristiques morphologiques et architecturales ainsi que la diversification des occupations du sol , là où elle existait déjà.
UB	Zone regroupant la majeure partie de l'habitat, en périphérie du centre ancien La zone UB comprenait 6 secteurs UBa, UBb, UBc, UBd, UBe, UBf dans lesquels était favorisée l'implantation d'habitations s'intégrant au site, soit sous forme de plans d'ensemble, soit sous forme d'habitat en continu.
UC	Zone d'habitations collectives caractérisée par une implantation discontinue du bâti de forte et moyenne densités
UD	Hameau de Villemeneux, où sont implantées des habitations et des activités. Il n'était pas prévu de l'aménager ni de le densifier.
UE	Zone d'équipements publics ou collectifs, logements ou installations qui leur sont liés. Caractère exceptionnel sur les plans de la morphologie et de la typologie architecturale, une plus grande souplesse dans la réalisation des bâtiments était visée.
UR	Infrastructures routières structurantes (RN 104 et son élargissement)
UX	Zone comprenant de l'artisanat, de l'industrie, du commerce, des prestataires de service, des bureaux et de l'habitat La zone comprenait 1 sous-secteur UXa (ancienne ZAC du Tubœuf)
UY	Zone d'activités affectée au service public ferroviaire Elle comprenait l'emprise des installations SNCF
AU	Zone de densification, insuffisamment desservie, qui sera réalisée à moyen terme sous forme d'opération d'ensemble Elle comprenait 2 sous-secteurs AUa et AUb .
AUx	Zone principalement destinée à l'implantation d'activités économiques, pouvant en outre servir à l'implantation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ainsi qu'à l'aménagement d'espaces de plein air Son urbanisation devait être réalisée sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
2 AU	Zone au sud de la partie urbanisée, non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération L'urbanisation de cette zone nécessitait la révision du PLU

Nom de la zone dans l'ancien PLU	Descriptif de la zone dans l'ancien PLU
A	Territoires agricoles, affectés aux exploitations rurales de culture ou d'élevage Etaient également comprises les constructions ou installations du lycée agricole
NI	Zone naturelle à l'ouest de l'agglomération, à vocation d'espaces verts de détente et de loisirs
N	Zone naturelle non équipée en bordure et dans la boucle de l'Yerres qui devait être préservée de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage naturel et du caractère des éléments qui le composent, notamment quelques espaces boisés

4.3.2. Les Espaces Boisés Classés

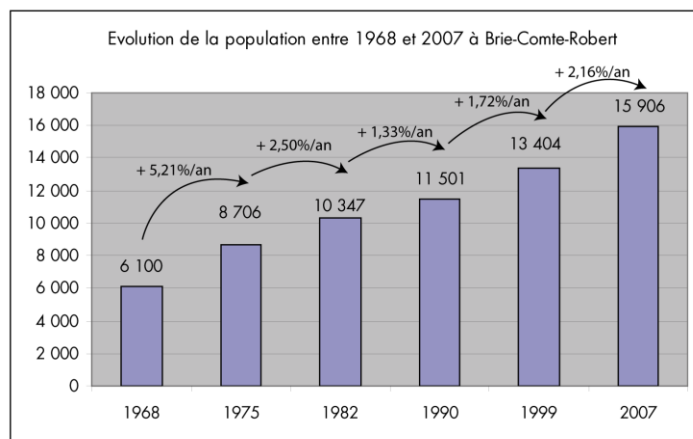
Les espaces boisés classés représentent 43ha. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation ; les défrichements y sont interdits.



PORTRAIT DE TERRITOIRE

1. DEMOGRAPHIE : UNE COMMUNE ATTRACTIVE

1.1. Une population qui augmente rapidement depuis les années 1960 du fait d'une importante dynamique migratoire



Source : RP Insee 2007

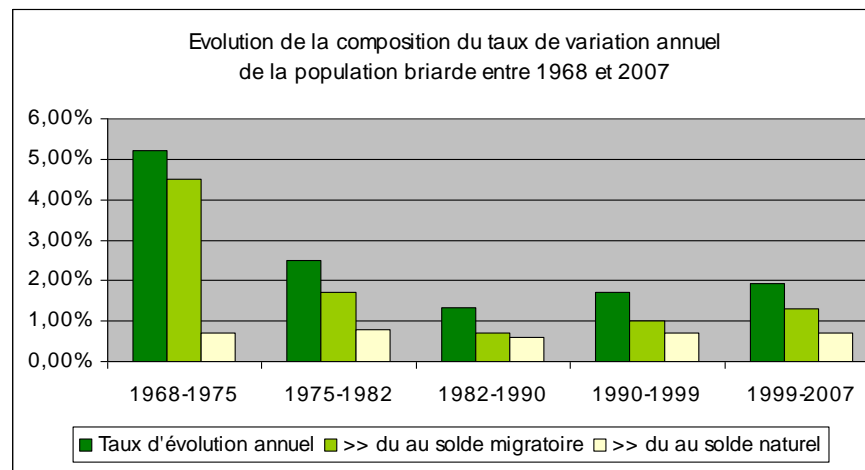
La population de Brié-Comte-Robert a nettement augmenté depuis les années 1960 passant de 6 100 habitants en 1968 à 10 347 en 1982. La barre des 15 000 habitants est franchie durant la période intercensitaire 1999-2007 et Brié-Comte-Robert accueille 16 879 habitants au dernier recensement.

Le rythme annuel moyen d'augmentation de la population a tout de même connu des variations suivant les périodes. Le solde naturel¹ moyen n'a quasiment pas évolué depuis les années 1960 participant environ à hauteur de +0,7%/an à la croissance démographique depuis cette date, ce qui représente des excédents naturels importants. En revanche, le solde

¹ Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Le solde migratoire correspond à la différence entre les arrivées (ou entrées) et les départs (ou sorties) d'habitants sur un territoire.

migratoire a connu des variations à Brié-Comte-Robert entre 1960 et 2007 traduisant de l'attractivité plus ou moins grande du territoire suivant les périodes.



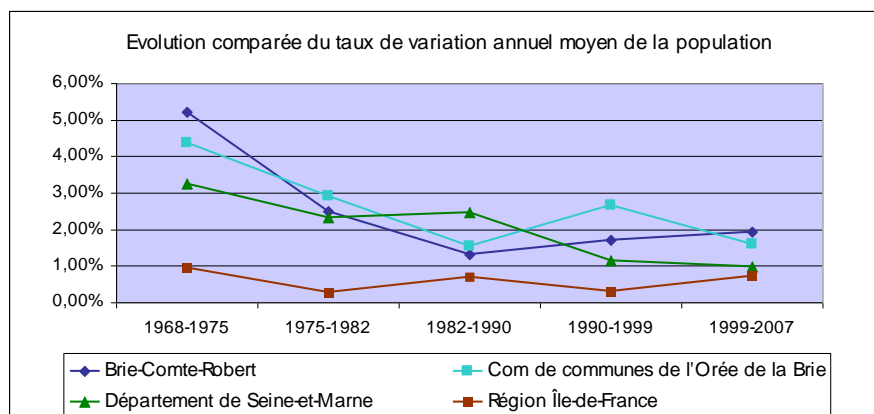
Source : RP Insee 2007

Entre 1968 et 1982 : augmentation très rapide de la population (+5,21%/an en moyenne entre 1968 et 1975 et +2,50%/an en moyenne entre 1975 et 1982). Cela s'explique par un solde migratoire largement positif durant ces périodes (respectivement +4,50%/an et +1,70%/an).

Entre 1982 et 1990 : augmentation annuelle moyenne de la population en importante baisse par rapport aux périodes précédentes (+1,33%) qui correspond à une période de baisse du solde migratoire (+0,7%/an). Celui-ci devient quasiment identique au solde naturel (+0,7%/an) ce qui traduit une légère perte d'attractivité de la commune.

Entre 1990 et 2007 : reprise d'un rythme de croissance annuel moyen élevé (+1,72%/an entre 1990 et 1999 et +1,94%/an entre 1999 et 2007) du fait d'un solde migratoire en augmentation (+1,30%/an entre 1999 et 2007).

Cela s'explique notamment par un dynamisme de la construction neuve qui permet d'accueillir de nouvelles populations sur le territoire.



Source : RP Insee 2007

Le taux de variation annuel moyen de Brie-Comte-Robert est le plus élevé de ceux des territoires de référence, c'est-à-dire de la Communauté de communes de l'Orée de la Brie ou encore du département de la Seine-et-Marne et de la région Île-de-France. Cela traduit une dynamique démographique importante à Brie-Comte-Robert.

1.2. Une population qui connaît un important vieillissement

A Brie-Comte-Robert, la structure par âge de la population est quasiment identique à la moyenne des structures par âge des communes de la Communauté de communes de l'Orée de la Brie et du département de Seine-et-Marne en 2007. La population de la région Île-de-France se compose en moyenne d'une part légèrement plus importante de personnes âgées (plus de 60 ans) et d'une part légèrement inférieure de moins de 19 ans.

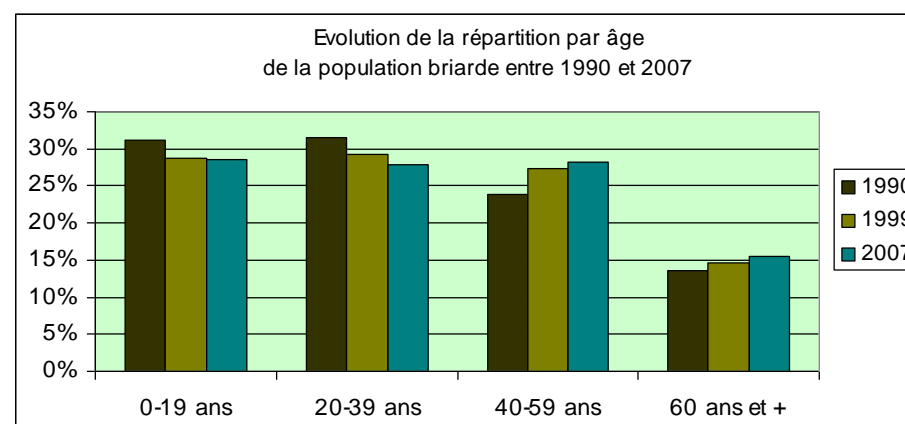
Comparaison de la structure par âge de la population en 2007

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	+ de 60 ans
Brie-Comte-Robert	28%	30%	26,5%	15,5%
CC de l'Orée de la Brie	29%	28%	28%	15%
Département de Seine-et-Marne	29%	28%	28%	15%
Région France Île-de-	26%	30%	27%	17%

Source : RP Insee 2007

Le graphique ci-après atteste du vieillissement de la population à Brie-Comte-Robert :

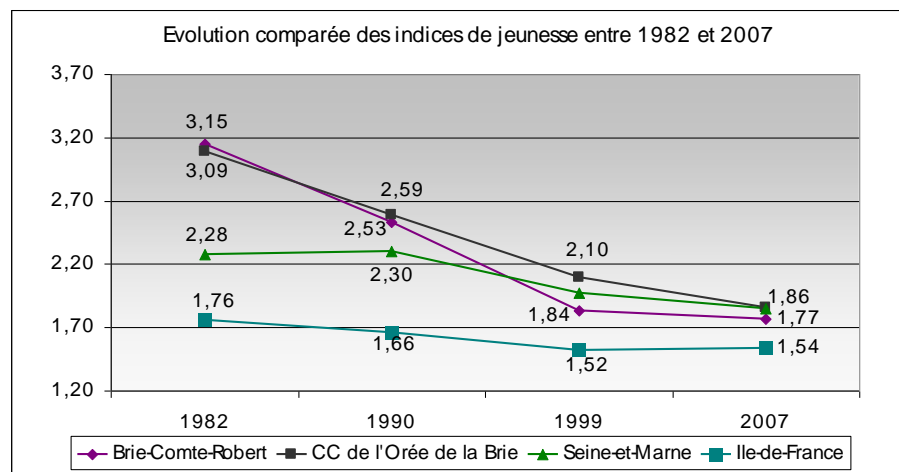
- les tranches d'âges 0-19 ans et 20-39 ans sont en baisse ;
- les tranches d'âges 40-59 ans et plus de 60 ans sont en hausse.



Source : RP Insee 2007

L'indice de jeunesse est un indicateur qui permet de comparer l'âge de plusieurs populations. Il correspond à un rapport entre la part des moins de

20 ans et la part des plus de 60 ans. Plus l'indice de jeunesse est élevé, plus la population est jeune.



Source : RP Insee 2007

Le vieillissement de la population est un phénomène structurel qui s'observe également dans les territoires de référence, comme l'atteste l'évolution à la baisse des indices de jeunesse entre 1982 et 2007.

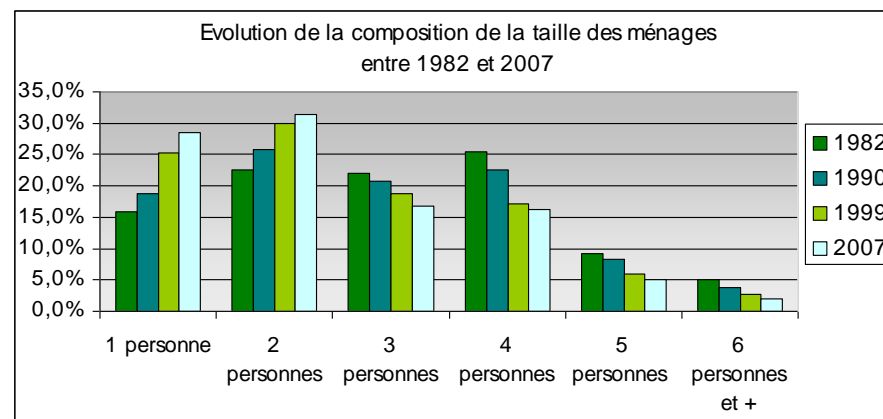
La population de Brie-Comte-Robert qui était plus jeune que celle du département de Seine-et-Marne jusqu'en 1990 est dorénavant légèrement plus âgée. A contrario, la population de la région Île-de-France est en moyenne plus âgée qu'à Brie-Comte-Robert.

1.3. Un desserrement des ménages² conséquent, qui entraîne de nouveaux besoins

Brie-Comte-Robert compte 6 122 ménages en 2007, soit 1 034 de plus qu'en 1999. Ceci représente une augmentation de plus de 20,32% du

² Le desserrement des ménages est le phénomène lié aux jeunes quittant le domicile parental et aux séparations des couples générant une recomposition des familles (personnes seules, familles monoparentales ou

nombre de ménages alors que la population a augmenté de 16,6% sur la même période.

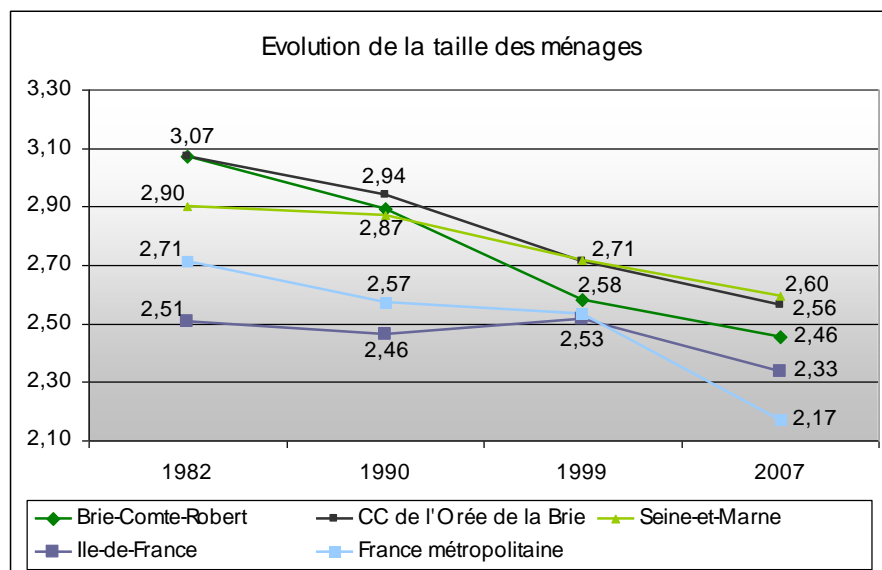


Source : RP Insee 2007

L'augmentation du nombre de ménages à Brie-Comte-Robert s'explique par l'augmentation du nombre de ménages de 1 ou 2 personnes :

- augmentation du nombre de ménages d'une seule personne passant de 25,3% des ménages en 1999 à 28,4% des ménages briards en 2007 (de 21,5% à 25,4% dans la Communauté de communes de l'Orée de la Brie),
- augmentation du nombre de familles monoparentales passant de 8,7% des ménages à 9,7% entre 1999 et 2007 (de 8,1% à 8,8% dans la Communauté de communes de l'Orée de la Brie),
- diminution du nombre de couples avec enfants : de 44,5% des ménages à 37,6% entre 1999 et 2007.

au contraire recomposées). Cette décohabitation génère une inflation de la demande de logements.



Source : RP Insee 2007

Entre 1982 et 2007, le desserrement des ménages a été important dans tous les territoires de référence avec tout de même quelques légères disparités:

- la ville de Brie-Comte-Robert qui connaissait une situation plus favorable que la moyenne du département de Seine-et-Marne en 1982 (respectivement 3,07 personnes par ménage et 2,90) est repassée en dessous de la moyenne départementale avec en moyenne 2,46 personnes par ménage en 2007 (2,60 dans le département) ;
- la région Île-de-France a connu une diminution de 2,51 à 2,34 personnes par ménage entre 1982 et 2007 ;
- la taille moyenne des ménages briards est supérieure à la taille moyenne des ménages de France métropolitaine.

La diminution de la taille des ménages est due à la combinaison de plusieurs phénomènes :

- décohabitation des jeunes,
- augmentation du nombre de divorces et de familles monoparentales,
- vieillissement de la population.

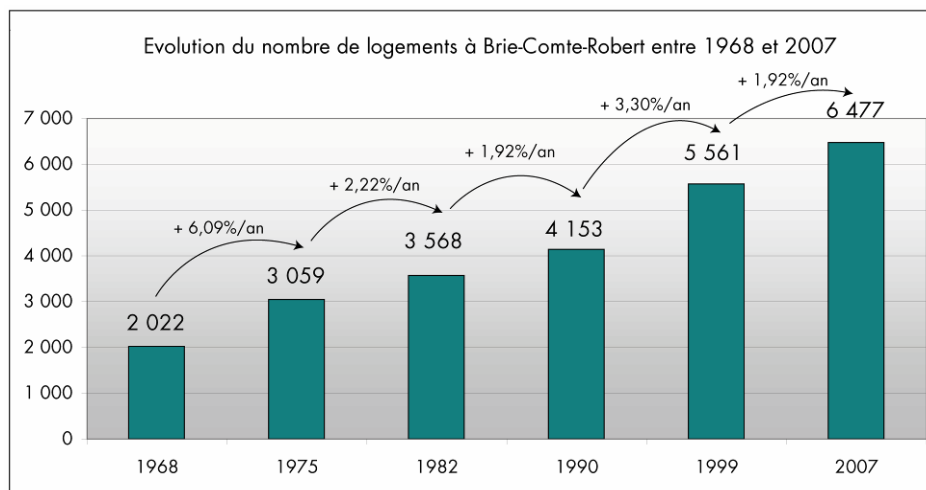
Cela implique de nouveaux besoins quantitatifs en termes de logements mais aussi qualitatifs puisque les familles avec enfants ne résident généralement pas dans les mêmes produits que les petits ménages. Ainsi, ce sont plutôt les logements de type T2 ou T3 qui seront recherchés par les petits ménages.

Cela est d'autant plus vrai que l'Insee³ prévoit pour 2030 une diminution de la taille des ménages et une moyenne régionale située entre 2,12 et 2,16 personnes par ménage à cette date. Cette baisse serait principalement due aux évolutions des comportements de décohabitation (de plus en plus d'actifs vivant seuls, et notamment des jeunes femmes qui se séparent du foyer familial plus tôt, recul de l'âge du 1er enfant etc.) et en 2nd lieu à la déformation de la structure par âge.

³ Source : Note Rapide Société Insee et IAURIF « Près d'un million de ménages franciliens en plus à l'horizon 2030 », n°495, Février 2010

2. HABITAT : UN PARC DE LOGEMENTS A DIVERSIFIER

2.1. Un parc de logements qui augmente rapidement depuis les années 1960



Source : RP Insee 2007

Le parc de logements briard qui compte 6 477 logements au recensement de la population de 2007 (Insee, RP 2007) augmente rapidement depuis la fin des années 1960 :

- **1968 – 1975** : augmentation très rapide du parc de logements à la fin de la période des Trente Glorieuses, à savoir +6,09%/an soit +1 037 logements en 7 ans. Ceux-ci correspondent à la construction des secteurs périphériques du centre ville, à dominante pavillonnaire (quartier Saint-Lazare, entrée de ville sud-est) ;
- **1975 – 1990** : ralentissement relatif de la croissance du parc de logements avec une moyenne annuelle tout de même soutenue d'environ +2,0%/an. Cette période correspond à la construction des logements collectifs allée Claude Tournier / Chemin du Cornillot ainsi que de l'extension du quartier pavillonnaire en entrée de ville sud-est. Le quartier Saint-Lazare est également renforcé au nord.

- **1990 – 1999** : reprise d'une croissance soutenue du parc de logements suivant une moyenne annuelle de +3,3%. Les secteurs anciennement libres d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe des boulevards de Brie-Comte-Robert sont tous comblés. Cela concerne plus particulièrement la partie sud-est du territoire mais également les quartiers ouest, pour lesquels la Francilienne constitue une limite d'urbanisation.
- **1999 – 2007** : la croissance du parc de logements ralentit (+1,92%/an) malgré d'importantes opérations de renouvellement urbain (rue des écoles, rue des martinets...) ou encore la fin des opérations d'extension dans l'enveloppe urbaine ouest.

2.2. Un dynamisme de la construction neuve ralenti par les effets du desserrement des ménages et par les besoins en termes de renouvellement du parc

Au cours des différentes phases, le rythme de construction est soutenu :

Nombre de logements mis en chantier à Brie-Comte-Robert

	1990-1999	1999-2007	Moyenne annuelle 1990 - 1999	Moyenne annuelle 1999 - 2007
Brie-Comte-Robert	1 327	1 149	147	144
> dont individuels	30%	41%	-	-
> dont collectifs	70%	59%	-	-

Source : Sitadel DRE

Le rythme annuel est quasiment le même durant les 2 périodes 1990-1999 et 2000-2007 toutes types de construction confondus. Cependant, parmi les logements qui ont été construits durant la période 1999-2007, la part de logements individuels est bien plus importante que sur la période précédente. Cela concerne généralement les logements individuels groupés (84% des logements individuels construits entre 2000 et 2007).

Le point mort représente le nombre de logements à construire pour permettre le maintien de la population entre 2 dates. Ce « point mort » également appelé « seuil d'équilibre » tient compte des besoins inhérents aux 4 phénomènes suivants :

- renouvellement du parc de logements : démolition/construction de logements, abandons, changement de destination de commerces ;
- desserrement des ménages : le nombre d'occupants par résidence principale connaît une diminution généralisée à l'ensemble du territoire. Cela est lié à l'émergence de nouveaux comportements sociaux (divorces, célibat, vieillissement, décohabitation ...) ;
- variation du parc de logements vacants : indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un parcours résidentiel ;
- variation des résidences secondaires et des logements occasionnels.

A Brie-Comte-Robert, même si le rythme de la construction neuve a été important entre 1990 et 2007, le nombre de logements briards n'a pas augmenté au même rythme.

Lors de la période 1990-1999 par exemple 460 logements ont été consommés par le desserrement des ménages et 178 par la vacance.

Durant la période 2000-2007, le point mort est moins élevé car le pourcentage de logements vacants a fortement diminué passant de 7% à 4% du parc total de logements, ce qui signifie qu'un nombre important de logements anciennement vacants a été remis sur le marché.

Nombre de logements permettant l'augmentation de la population	770	86	760	95
Point mort ou seuil d'équilibre	617	69	308	38
>> dont renouvellement du parc	- 21	2	152	19
>> dont desserrement des ménages	460	51	281	35
>> dont variation des logements vacants et occasionnels	178	20	- 125	16

Source : Données Insee RP 2007, données SITADEL

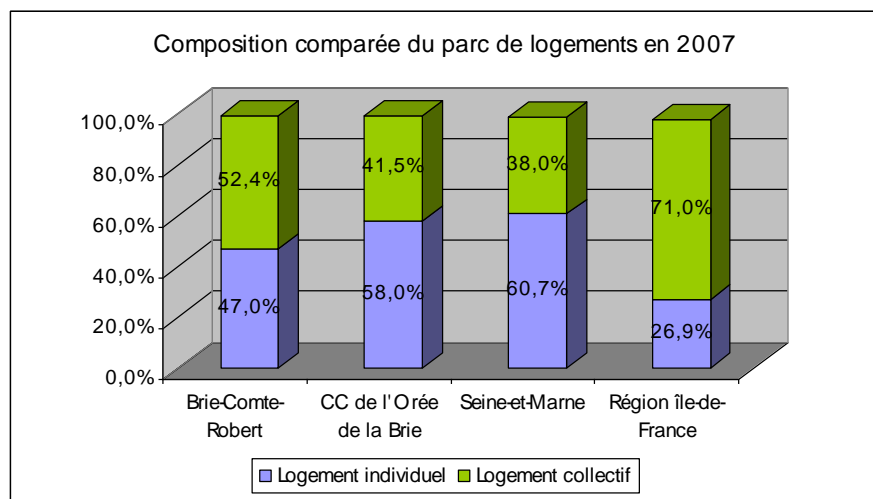
2.3. Caractéristiques des résidences principales

Un parc de logements mixte, des propriétaires sur représentés

Le parc de logements de Brie-Comte-Robert est composé de 47,0% de logements individuels et de 52,4% de logements collectifs. Cette composition mixte du parc de logements diffère des parcs de logements de la Communauté de Communes ou du département composés en grande majorité de logements individuels occupés par leurs propriétaires.

Consommation des logements neufs à Brie-Comte-Robert

	1990-1999		2000-2007	
	Global	Par an	Global	Par an
Nombre de logements livrés	1 387	154	1 068	134

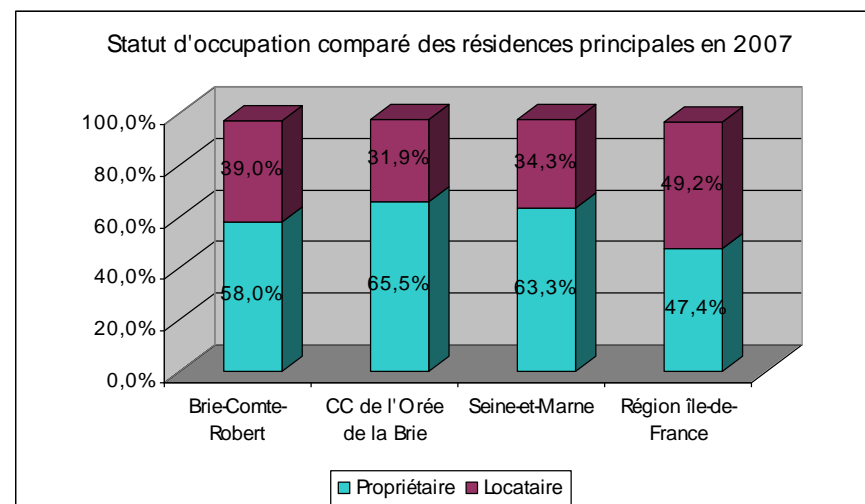


Source : Données Insee RP 2007

Le diagnostic territorial du SCoT de la frange ouest du plateau de la Brie a relevé une majorité de propriétaires logés en pavillons sur le territoire. Brie-Comte-Robert semble être une exception. Cela s'explique notamment par la présence d'un parc locatif social important dans cette commune contrairement aux autres communes du SCoT où les logements aidés sont moins représentés.

Même si Brie-Comte-Robert est moins concernée que les autres communes, un des objectifs qui semble émerger pour le SCoT de la frange ouest du plateau de la Brie consiste en la diversification du parc de logements afin de développer :

- le logement locatif aidé et libre qui réponde à la demande d'une population touchée par le desserrement des ménages,
- le logement collectif et individuel groupé dense, moins consommateur d'espace que le logement individuel.



Source : Données Insee RP 2007

Une majorité de moyens / grands logements

Le parc de résidences principales de Brie-Comte-Robert se compose pour 54% de logements de 4 pièces et plus. Les logements de types 1 et 2 ne représentent que 23% des logements en 2007. A l'échelle de la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie (62,2% de T4 et plus en 2007) et du département (64% de T4 et plus en 2007) la sur représentation des grands logements est encore plus prononcée et ne correspond pas aux évolutions de la demande.

En effet, comme l'analyse démographique a pu le démontrer, le desserrement des ménages qui s'observe dans la quasi-totalité des communes françaises est fortement consommateur de logements, en particulier de logements de petite taille. Ces besoins existent d'autant plus en région parisienne du fait de prix de l'immobilier très élevés en raison de la tension du marché.

2.4. Une dynamique immobilière renforcée par un cadre de vie de qualité

L'analyse du marché immobilier local a permis de rendre compte de l'attractivité de Brie-Comte-Robert et de ses incidences sur les prix pratiqués dans la commune.

Le marché de l'accession

L'offre

En Seine-et-Marne, d'après la Chambre des Notaires de Paris, les prix moyens des appartements anciens au 1er semestre 2010 étaient de 2 580€/m² en moyenne, avec une augmentation de +0,9% sur un an (2009-2010). Celui des maisons anciennes était de 227 800€ en moyenne, soit une augmentation de +1,2% sur un an.

Brie-Comte-Robert est une commune globalement très attractive et les prix immobiliers pratiqués y sont plus élevés que la moyenne départementale et plus élevés également que dans les communes voisines. Les transactions enregistrées par PAP⁴ à Brie-Comte-Robert permettent de rendre compte d'un prix moyen pour les appartements anciens de l'ordre de 3 087€/m² (prix le plus bas : 2 257€/m² et prix le plus haut : 3 754€/m²).

Les prix des maisons à Brie-Comte-Robert sont de 2 678€/m² en moyenne (prix le plus bas : 2 244€/m² et prix le plus haut : 3 181€/m²) soit des transactions qui oscillent entre 190 000€ et 1 000 000€.

Ces prix moyens correspondent à des transactions réelles et passées.

Une analyse complémentaire (veille sur les sites annonceurs et prises de contact avec les professionnels locaux) de l'offre actuellement proposée sur le marché de la revente montre :

- une égale représentation des logements collectifs et des logements individuels dans le marché de la revente (50%/50%) ;
- des T2 et T3 qui représentent une grande majorité des logements collectifs (27%) et des T4 et plus qui ne représentent que 20% des logements du marché de la revente ;

- des maisons individuelles composées à 85% de 5 pièces et plus dans ce marché et dont une grande part possède un jardin et un garage.

Il existe également un marché de la vente de logements neufs. 14 programmes sont actuellement en cours de commercialisation pour un total de 991 logements (1 seul programme d'individuel groupé). Les prix pratiqués équivalent à environ 3 500€/m², ce prix est naturellement plus élevé que celui de l'ancien.

Plusieurs raisons expliquent que le niveau de prix pratiqué à Brie-Comte-Robert soit plus élevé que dans les communes voisines :

- la présence d'une offre de logements différenciée : des logements collectifs dans un secteur rural où les logements pavillonnaires (grandes parcelles) dominent ;
- la notoriété de Brie-Comte-Robert, ancienne capitale de la Brie française ;
- le patrimoine historique de la ville, essentiellement dans le centre ancien, et notamment le château ;
- la présence de nombreuses propriétés boisées et des espaces agricoles préservés en entrée de ville qui véhiculent l'image d'un cadre de vie préservé ;
- des commerces nombreux ainsi que des équipements scolaires, sportifs et culturels attractifs ;
- la présence d'une gare RER à proximité (à Combs-la-Ville) qui permet de relier Paris en transports collectifs ;
- une bonne accessibilité routière via la RN19 et la Francilienne qui permettent de relier Brie-Comte-Robert à Paris en moins d'une heure (hors congestion automobile).

La demande

⁴ Particulier à particulier

Brie-Comte-Robert est une commune attractive qui attire tous types de ménages. Cependant, certains d'entre eux sont plus représentés que d'autres. Il s'agit :

- de ménages primo-accédants à la recherche d'un logement collectif de type 2 ou 3 et qui dispose d'un budget compris entre 140 000 et 200 000€. Ces ménages sont composés de 1 ou 2 personnes. Leur demande n'est pas toujours satisfaite du fait de la surreprésentation de ces demandes par rapport aux autres. Cela induit une tension du marché immobilier qui a parfois pour conséquence de rediriger ces publics vers des biens plus petits que leur demande initiale ;
- de ménages jeunes retraités pour lesquels cet achat est le 2^{ème} ou 3^{ème} achat et qui recherchent plutôt un appartement proche des commodités. Brie-Comte-Robert est alors recherché pour ses qualités de ville moyenne au cadre de vie préservé. Le budget de ces ménages est d'environ 250 000€ et leurs recherches portent généralement sur des types 3. Leur demande parvient généralement à être satisfaite ;
- de familles dont les représentants ont entre 30 et 50 ans et qui ont des enfants. Il s'agit d'un 2^{ème} ou 3^{ème} achat. La recherche porte généralement sur des maisons individuelles pour un budget de 300 000 à 350 000€.

En général, les demandeurs travaillent dans un périmètre situé entre Brie-Comte-Robert et Paris ou à Paris. La plupart d'entre-eux habite déjà dans le département et ils sont nombreux à vivre déjà à Brie-Comte-Robert et à changer de logement.

Il n'existe pas de réelle différence dans l'attractivité des quartiers de Brie-Comte-Robert même si le centre-ville est préféré par les acheteurs du fait de la proximité des commerces et des équipements. Les secteurs à proximité immédiate de la Francilienne sont parfois écartés des recherches à cause des nuisances sonores.

En règle générale, les ménages sont obligés de revoir leurs prétentions et de se tourner vers des biens plus petits que leur souhait initial à cause de prix trop élevés. Certains d'entre eux sont même amenés à changer de secteurs géographiques et à s'éloigner de la ville en longeant la RD319 dans un périmètre restreint car ces nouveaux secteurs se trouvent à une distance – temps très éloignée de Paris.

Le marché de la location

L'offre et la demande

Prix moyens proposés pour la location

Type d'appartement		Prix de location
Studios (env. 25 m ²)		550 €/mois CC
Appartements Type 2	< 30 m ²	550 €/mois CC
	30 – 40 m ²	700 €/mois CC
	> 40 m ²	750 €/mois CC
Appartements Type 3	< 50 m ²	800 €/mois CC
	50 – 65 m ²	900 €/mois CC
	> 65 m ²	950 €/mois CC
Appartements Type 4		900 € /mois CC

Source : Citadia d'après veille sur les sites d'annonces immobilières, août 2010

L'offre locative n'est composée quasiment que de logements collectifs (92% des biens du marché en septembre 2010). La location représente environ 20% des biens mis en vente/location à Brie-Comte-Robert.

Les petits logements représentent quasiment la totalité des offres d'appartements à louer. Les T2 dominent l'offre (47%), suivis par les studios (29%) et les T3 (18%). Les T4 et T5 représentent 6% des appartements à louer.

Les demandeurs ont des profils très variés. Il s'agit surtout de personnes décohabitantes, de personnes seules ou encore de jeunes couples. Les biens les plus recherchés sont les studios et appartements de type 2 même si les logements individuels qui manquent à la location sont également demandés par les ménages qui recherchent un logement à louer.

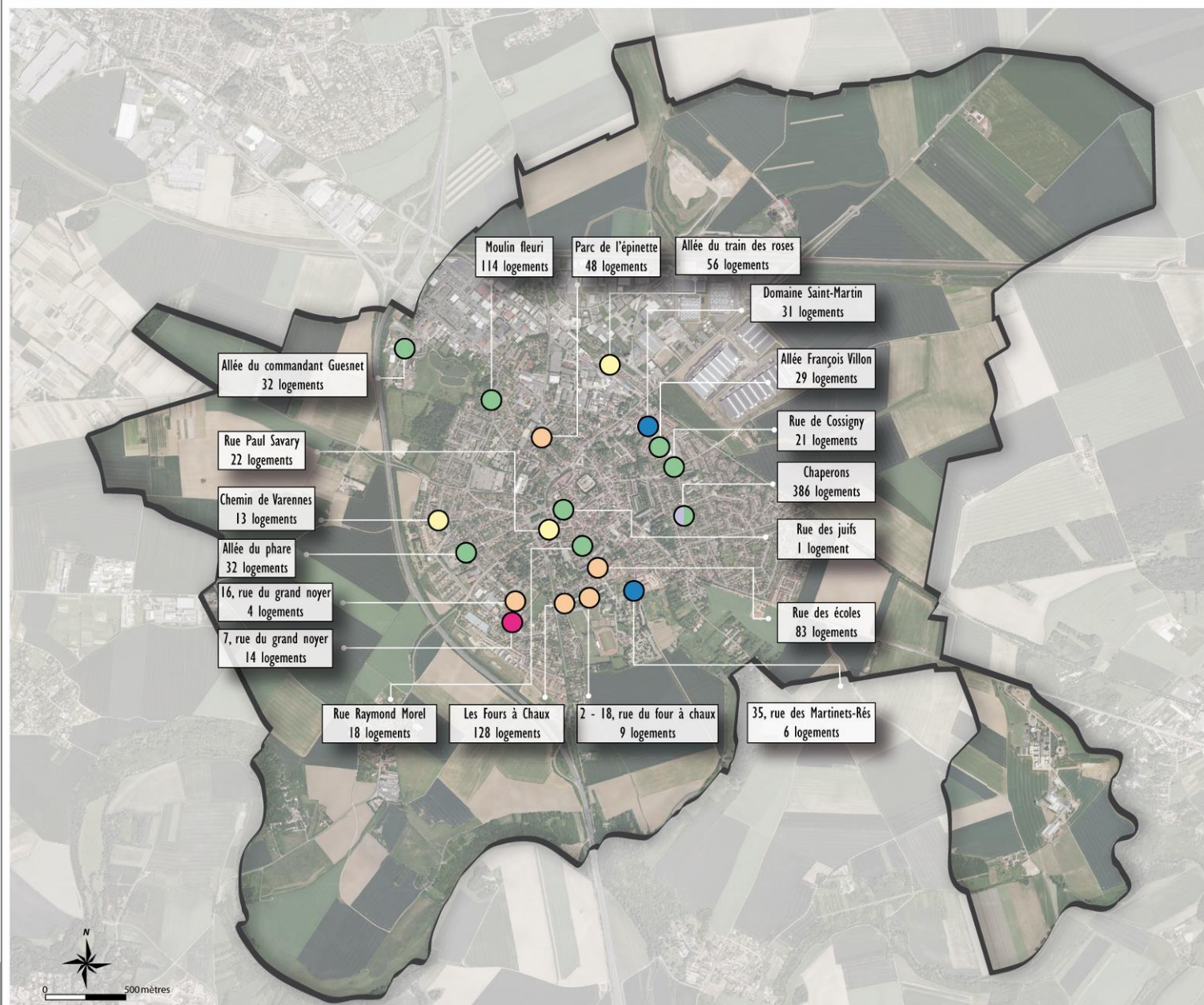
2.5. Une commune qui concentre 18% de logements sociaux

Brie-Comte-Robert concentre 1 246 logements sociaux au 1^{er} janvier 2015 soit 18.01% des résidences principales en 2007. Le parc de logements sociaux est principalement situé dans la partie sud-est de la ville au niveau des Chaperons (386 logements) notamment ou encore dans le quartier des Fours à Chaux.

Ce parc de logements est composé de maisons individuelles et de logements collectifs.

Logements sociaux à Brie-Comte-Robert

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Août 2010



Liste des bailleurs de Brie-Comte-Robert

- 3 MOULINS HABITAT
- EFIDIS
- OPH 77
- VALOPHIS
- LOGEMENT FRANCIEN
- FSM LOCATION

2.6. L'hébergement des publics spécifiques

L'hébergement des personnes âgées

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées pour la période 2006-2011, approuvé en 2005 a pour objectif de :

- renforcer le soutien à domicile pour donner à chacun les moyens de demeurer chez lui aussi longtemps qu'il le souhaite ;
- mieux coordonner les personnes et les services qui interviennent auprès des personnes âgées ;
- veiller à la protection des personnes âgées fragiles ;
- offrir dans toute la Seine-et-Marne un accueil en établissement suffisant sur le plan quantitatif et qualitatif ;
- permettre à chacun l'accès aux soins et l'entretien de sa santé ;
- encourager l'activité des retraités et le lien entre les générations.

Selon les projections démographiques de l'INSEE, la Seine-et-Marne devrait compter plus de 70 000 personnes de plus de 75 ans en 2015, Même s'il s'avère que le taux d'équipements d'hébergement pour personnes âgées était 2 fois plus élevé qu'au niveau régional en 2004 (*source : schéma départemental en faveur des personnes âgées, 2006*), la part des plus de 60 ans représente 12,8% de la population départementale en 2006, et tend à s'accroître.

L'offre à Brie-Comte-Robert comprend :

- la Résidence du Parc à destination des retraités valides et semi-valides (52 studios et 2 pièces) ;
- la Maison de Retraite de l'Hôpital (185 lits).

La commune dispose également d'un hôpital local d'une capacité de 288 lits, pouvant accueillir des personnes âgées.

Une unité Alzheimer au sein de l'hôpital, d'une capacité de 56 lits a été ouverte récemment.

L'hébergement des personnes handicapées

L'offre de Brie-Comte-Robert est la plus développée au sein du périmètre du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie. Elle comprend :

- le foyer de vie Chaussy (25 places) ;
- l'accueil de Jour APF rue Serge WINOGRADSKY 10 places).

De plus, la commune compte un service d'accompagnement médico-social.

L'hébergement des personnes défavorisées

L'offre est quasi nulle et doit être confortée.

Pour les autres situations d'urgence, la commune fait appel à des organismes ou associations, type Secours Populaire, voire à des hôtels.

L'accueil des gens du voyage

Conformément à la loi du 5 juillet 2000 (modifiée), le schéma départemental d'accueil des gens du voyage doit prévoir les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage. Il fait aussi connaître aux collectivités locales l'ampleur des besoins à satisfaire.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2013. . Véritables sources de difficultés, les installations sauvages croissantes sont la résultante de carences en matière d'aires d'accueil.

Brie-Comte-Robert compte une aire d'accueil de 30 places située chemin de Cossigny.. En revanche, 80 places supplémentaires doivent être créées dans les autres communes du SIEP de la Frange Ouest du Plateau de la Brie.

Par ailleurs, la commune de Brie-Comte-Robert est confrontée au problème de sédentarisation illégale des gens du voyage. Cela concerne tant le Chemin de la République que la route de Villemeneux à Combs.

Le CCAS (Centre communal d'action sociale)

La commune dispose d'un Centre communal d'action sociale. Il assure différentes missions directement orientées vers la population : aide et accompagnement aux personnes âgées ou handicapées, aux enfants et familles en difficulté, lutte contre les exclusions, etc.

Thématiques	Atouts	Contraintes	Enjeux
Démographie Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Une population en augmentation importante depuis les années 1960 et encore à ce jour • Une population jeune • Un desserrement des ménages moins important que dans les territoires de référence • Un territoire très attractif, une qualité de vie qui attire de nouveaux arrivants d'où un solde migratoire largement positif • Un parc de logements qui augmente toujours grâce à un rythme de la construction neuve dynamique, bien supérieur au point mort • Une offre de logements diversifiée, qui permet d'assurer la mixité sociale sur le territoire • Une offre fournie et de qualité en faveur des personnes âgées et des personnes handicapées • Des projets en cours pour l'amélioration de l'offre à destination des gens du voyage 	<ul style="list-style-type: none"> • Une population qui connaît un vieillissement structurel malgré sa relative jeunesse • Un desserrement des ménages important et une offre de logements qui ne parvient pas à répondre à la demande des petits ménages • Un parc de logements dominé par les moyens et grands logements, • Des logements principalement occupés par leurs propriétaires • Une tension importante du marché immobilier • 18% de logements sociaux, une offre jugée insuffisante par la commune • Une offre de logements quasi nulle pour les personnes en difficultés • Une sédentarisation des gens du voyage dans des secteurs qui posent problème 	<ul style="list-style-type: none"> • Fixer un objectif démographique dans le PLU afin de maîtriser l'urbanisation et mettre en œuvre un projet cohérent • Garder les populations jeunes sur le territoire afin de dynamiser la vie locale et optimiser les équipements liés • Diversifier le parc de logements afin de donner les moyens d'un parcours résidentiel complet à Brie-Comte-Robert (logements de petite taille, principalement en location) • Mobiliser le potentiel foncier en renouvellement urbain afin de mettre en œuvre un projet durable : amélioration de la qualité urbaine, lutte contre l'étalement urbain • Atteindre les 20% de logements sociaux • Répondre aux besoins des publics spécifiques notamment dans le domaine de l'hébergement des personnes en difficulté • Répondre aux besoins des gens du voyage souhaitant se sédentariser

3. UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS DE QUALITE, A OPTIMISER

3.1. *Les équipements sanitaires*

L'**offre** est plutôt bien fournie, notamment au regard des autres communes du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie. Elle comprend en effet :

- l'Hôpital Local de Brie (288 lits), localisé à l'est de la commune,
- La Maison de Retraite de l'Hôpital (146 lits).
- Une unité Alzheimer de 56 lits au sein de l'hôpital



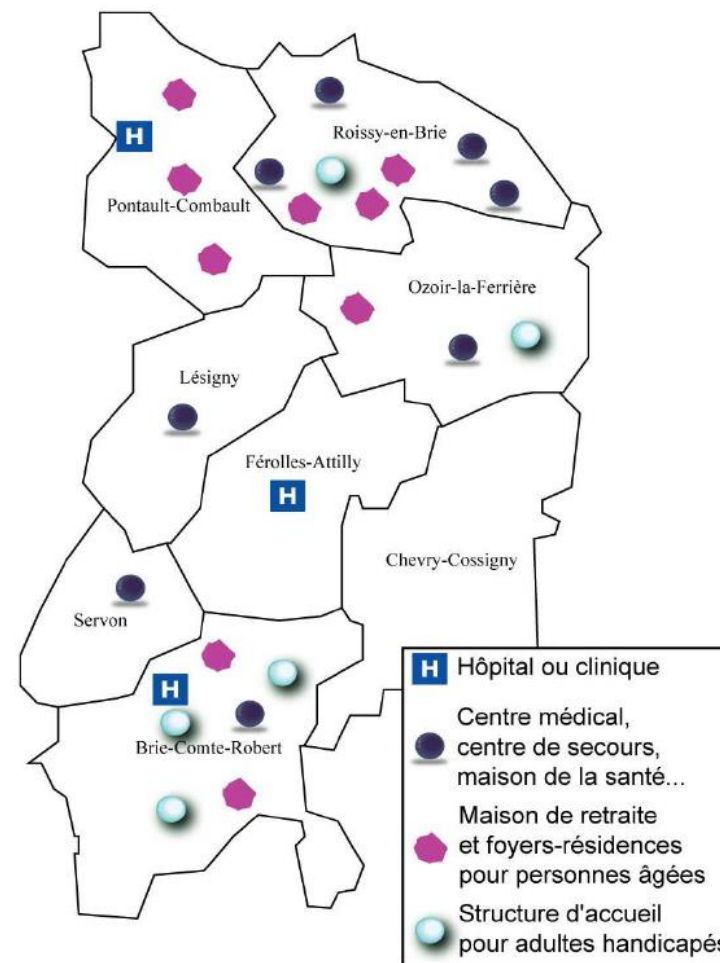
Hôpital



Maison de retraite

Les **atouts** : une offre qui se développe en cohérence avec l'évolution démographique, qui laisse apparaître un vieillissement structurel de la population.

Les équipements sanitaires dans les communes du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie en 2010.



Source : Diagnostic provisoire du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie, août 2010

3.2. *Les équipements de la petite enfance*

L'**offre** se compose de :

- D'un multi-accueil composé :

- D'une crèche familiale Anne-Marie Guittard (60 places),
- D'une halte jeux agréée pour 15 enfants
- une crèche collective Tir' Lipopette (40 places),
- un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) de 132 assistantes maternelles.

Au total, la commune compte environ 0,95 berceau par enfant de moins de 3 ans, ce qui correspond à une offre très satisfaisante.



Halte jeux du Parc



Crèche Tir' Lipopette

Les atouts : une crèche récente (Tir' Lipopette) répondant aux dernières exigences en matière d'accueil et de puériculture (une équipe composée d'une Responsable, éducatrice de jeunes enfants, d'une adjointe, infirmière, d'une éducatrice de jeunes enfants, de 11 auxiliaires de puériculture dont 2 à 80%, d'une psychologue 1 journée par semaine, d'un pédiatre 1 matinée tous les 15 jours et de 3 agents d'entretien dont 1 à mi-temps), un réseau d'assistantes maternelles développé qui assurent un bon relais de l'offre en équipements de la petite enfance.

3.3. Les équipements de l'enseignement du primaire et du secondaire

3.3.1 Les équipements du primaire

Offre en équipements scolaires

Nom de l'école	Type d'école	Effectifs 2009/2010	Nombre de classes
Pasteur	Maternelle	112	4
	Élémentaire	382	15
Jules Ferry	Maternelle	180	7
	Élémentaire	267	10 dont 1 classe d'intégration scolaire
Moulin Fleuri	Maternelle	132	5
	Élémentaire	199	8
Claude Tournier	Maternelle	81	3
	Élémentaire	132	5
Gérard Menot	Maternelle	129	5

Source : Ville de Brie-Comte-Robert

La commune est également dotée de l'Institution privée Sainte-Colombe qui comprend une école primaire. A la rentrée 2016/2017, elle compte 168 élèves scolarisés dont 47 à l'école maternelle.

Réalisations récentes :

- travaux de rénovation (écoles Pasteur et Claude-Tournier),
- extension de l'école Claude Tournier, Moulin Fleuri et Gérard MENOT (en cours)

- Par ailleurs, il existe un service périscolaire qui permet l'accueil des enfants des écoles maternelles et élémentaires chaque jour de 7h à 8h20 et de 16h30 à 19h :
- centre de loisirs maternel 1,2,3 soleil 1(50 places)
- centre de loisirs élémentaire La Clé des Champs (120 places) .

Enfin le Centre Social « La Passerelle » .agréé en 2010, a inauguré ses nouveaux locaux en novembre 2012 à proximité du groupe scolaire

Les **limites** : des établissements vieillissant à rénover.

3.3.2. Les équipements du secondaire

Outre l'Institution privée Sainte-Colombe, l'**offre** comporte 2 collèges et 2 lycées publics :

- collège Arthur-Chaussy (905 élèves à la rentrée 2016),
- collège Georges-Brassens (414 élèves à la rentrée 2016)
- Institution privée Sainte-Colombe (211 élèves à la rentrée 2016).
- lycée général et technique Blaise Pascal (1120 élèves à la rentrée 2016),
- lycée agricole Bougainville (461 élèves à la rentrée 2016).

La commune compte également un Centre de Formation Professionnelle Pour Adultes (CFPPA) sur le site du lycée agricole.

Les **atouts** : une offre diversifiée à la fois générale et technique.

- 1 salle de billard,
- 1 dojo,
- 1 salle de musculation,
- 2 stades (Chaussy et Lucien Destal),
- 1 terrain de pétanque.

Certains de ces équipements sont regroupés sur les mêmes sites au sein de complexes sportifs.

Les **atouts** : une offre complète, diversifiée, à optimiser. Les équipements sont utilisés par 48 associations sportives.

3.4. Les équipements sportifs

L'offre comprend :

- 1 centre aquatique intercommunal « L'Oréade »
- 6 gymnases,
- 1 salle de boxe,
- 1 salle de danse,

Équipements association de la rue du 19 mars 1962



Source : Citadia

3.5. Les équipements culturels

L'offre est très fournie, notamment en comparaison avec les autres communes du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie. Elle comprend :

- 1 cinéma municipal (Les 4 Vents),
- 1 médiathèque (L'Île aux Trésors),
- 1 salle d'exposition (l'Hôtel-Dieu),
- 1 centre socioculturel (La Fontaine) comprenant des ateliers associatifs ainsi qu'une salle de musique (Le Potomak),
- 1 salle des fêtes (le Safran, 1 000 places),
- 1 conservatoire de musique et de danse (Pierre Godin),
- 1 salle de musique (150 places)
- 1 musée du château (Centre d'Interprétation du Patrimoine),
- 1 auditorium (Claude Tournier, 150 places).

Les **atouts** : une offre complète et diversifiée.

Les **limites** : une offre en équipements de proximité à dynamiser et à rendre accessible à tous sur le territoire communal (car concentrée).

Le cinéma les Quatre Vents



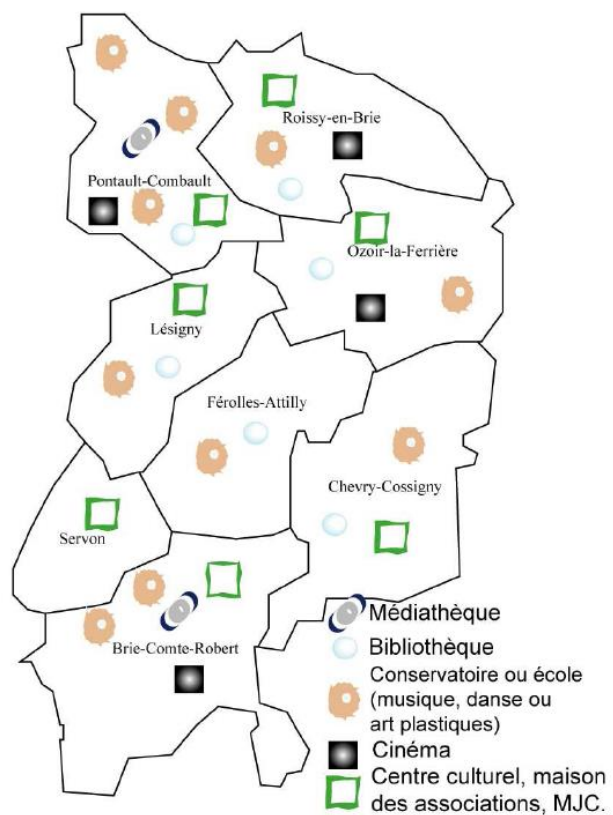
Source : Ville de Brie-Comte-Robert

Le Safran



Source : Ville de Brie-Comte-Robert

Les équipements culturels en 2010 au sein des communes du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie



Source : Diagnostic provisoire du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie, août 2010

Les équipements à Brie-Comte-Robert

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2010



3.6. Synthèse et enjeux

Thématiques	Atouts	Contraintes	Enjeux
Équipements	<ul style="list-style-type: none"> • Une offre complète et diversifiée, à optimiser • Une offre en faveur de la petite enfance qui répond à la demande • Des projets de création de structures et de mise aux normes • Un projet intercommunal d'envergure : le centre nautique 	<ul style="list-style-type: none"> • Certains établissements sont vieillissants 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la qualité de l'offre • Dynamiser l'offre en équipements de proximité et la rendre accessible à tous sur le territoire communal • Quelle reconversion du site de l'ancienne piscine ? • Permettre le développement des projets : centre nautique intercommunal, centre social ou encore création de jardins familiaux (derrière le Safran)

4. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL A MAITRISER

4.1. *Des emplois et une population active qui augmentent*

Brie-Comte-Robert compte 7 743 emplois en 2007. Le nombre d'emplois poursuit son augmentation depuis 1990, à un rythme plus accentué entre 1999 et 2007. En effet, le taux de variation annuel moyen du nombre d'emplois est de :

- +1,44% par an entre 1990 et 1999 ;
- +3,78% par an entre 2000 et 2007 ;
- soit 2,53% par an en moyenne entre 1990 et 2007.

Brie-Comte-Robert concentre un peu plus de 76% des emplois de la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie, cette part est stable depuis 1990. L'évolution des nombres d'emplois de la commune et de l'intercommunalité est semblable. En effet, le taux de variation annuel moyen de celle-ci est de :

- +1,64% par an entre 1990 et 1999 ;
- +3,69% par an entre 2000 et 2007 ;
- soit +2,60% par an en moyenne entre 1990 et 2007.

Evolution comparée des emplois

	1990	1999	2007
Brie-Comte-Robert	5 126	5 828	7 840
CC Orée de la Brie	6 614	7 656	10 227

Source : RP 2007, Insee

La population active de Brie-Comte-Robert poursuit son augmentation depuis 1990. En effet, le taux de variation annuel moyen du nombre d'actifs est de :

- +1,78% par an entre 1990 et 1999 ;
- +2,03% par an entre 2000 et 2007 ;

- soit +1,90% par an en moyenne entre 1990 et 2007.

Entre 1990 et 1999, la population active augmentait au même rythme moyen que le nombre d'emplois. Depuis 2000, le nombre d'emplois augmente davantage que le nombre d'actifs. Brie-Comte-Robert concentre un peu plus de 71% de la population active de l'intercommunalité. Cette part a diminué par rapport à 1990 (74%). L'évolution de la population active de l'Orée de la Brie est la suivante :

- +2,65% par an entre 1990 et 1999 ;
- +1,60% par an entre 2000 et 2007 ;
- soit +2,16% par an en moyenne entre 1990 et 2007.

Le taux d'activité exprime la part de la population active dans la population. Il permet de mettre en rapport évolution démographique, attractivité économique et attractivité résidentielle. A Brie-Comte-Robert il est de :

- en 1990 : 0,51 (51% de la population étaient des actifs) ;
- en 1999 : 0,51 ;
- en 2007 : 0,52.

Evolution de la population active

	1990	1999	2007
Brie-Comte-Robert	5 884	6 896	8 099
CC Orée de la Brie	7 907	10 008	11 367

Source : RP 2007, Insee

Le calcul du nombre d'emplois par actif exprime le rapport entre emploi et démographie. Il permet de dégager le nombre d'emplois proposé théoriquement à chaque actif résident à Brie-Comte-Robert. Il est de :

- en 1990 : 0,87 (ce qui signifie que potentiellement le territoire propose 0,87 emploi à 1 actif) ;
- en 1999 : 0,85 ;
- en 2007 : 0,97.

4.2. Une évolution de la répartition des actifs occupés en faveur de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures

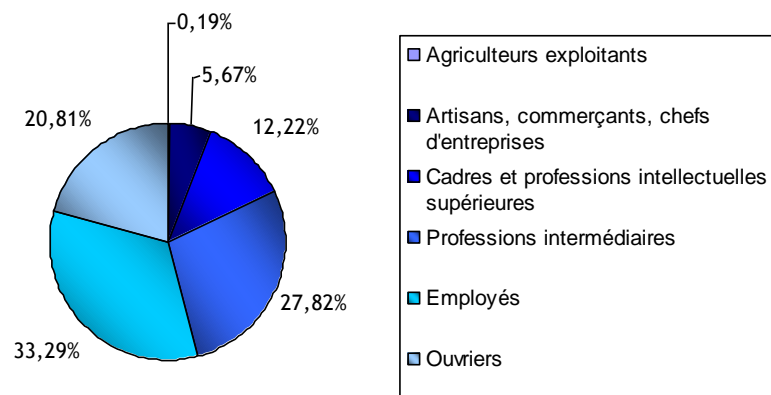
Deux évolutions sont notables entre 2000 et 2007 dans la répartition de la population active occupée par catégorie socio professionnelle de Brie-Comte-Robert :

- une diminution de la part des artisans et commerçants et chefs d'entreprise : -2 points ;
- une forte augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures : +4 points.

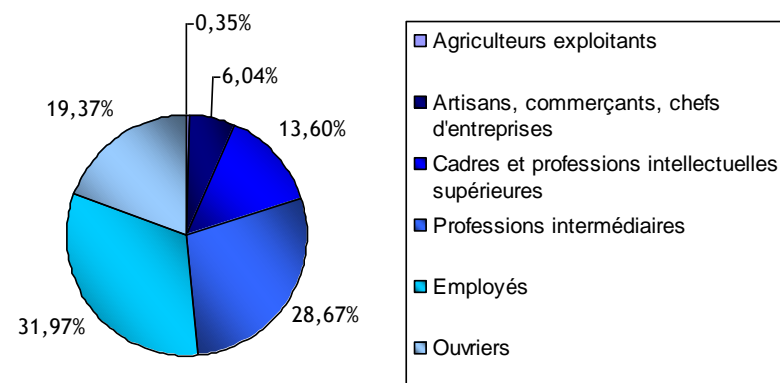
Ces deux phénomènes sont les mêmes qu'au niveau de l'intercommunalité :

- une diminution de la part des artisans et commerçants et chefs d'entreprise : -2 points ;
- une forte augmentation de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures : +5 points.

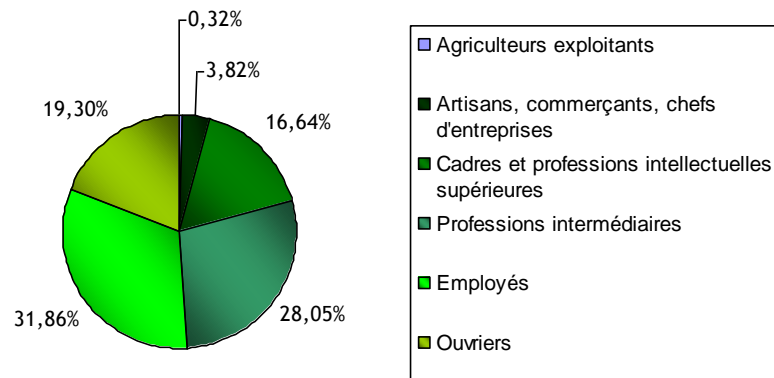
**Répartition de la population active occupée par CSP en 1999
Brie-Comte-Robert**



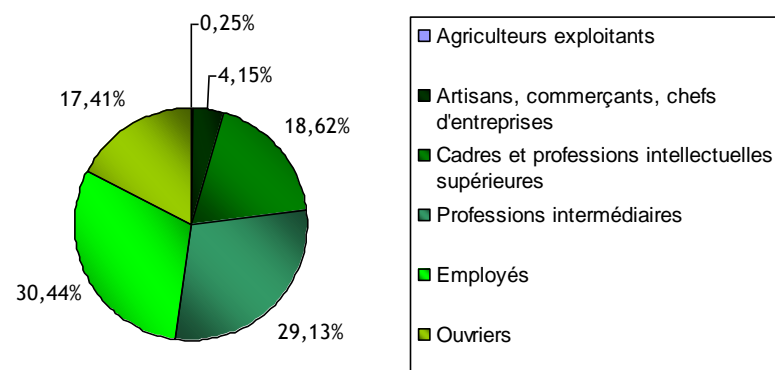
**Répartition de la population active occupée par CSP en 1999
CC Orée de la Brie**



**Répartition de la population active occupée par CSP en 2007
Brie-Comte-Robert**



**Répartition de la population active occupée par CSP en 2007
CC de la Brie**



Source : RP 2007, Insee

4.3. Des espaces agricoles de la Brie française

La Brie française regroupe des terres agricoles de qualité. Les cultures y sont majoritairement céréalières. Quelques vergers sont également entretenus, notamment au nord, dans la Butte de Tuboeuf, et au sud, dans la vallée du ru du Cornillot. Ils constituent le reliquat d'une activité anciennement importante en périphérie de la ville.

Le territoire est organisé suivant une structure systématisée depuis le Moyen-âge, de finage agricole et défriché pour une exploitation intensive des terres. La zone d'activités au nord de la commune remplace depuis 1980 une partie des terres agricoles de la Butte Tuboeuf, dans sa partie déjà sectionnée par les infrastructures de transport.

La Surface Agricole Utile (SAU) représente en 2000 environ 75% de la superficie communale (*source : SCoT en cours d'élaboration*). Brie-Comte-Robert concentre environ un tiers des exploitations agricoles.

Espaces agricoles



Source : Citadia

Les dernières données disponibles sont issues du recensement agricole Agreste de 2000. Le phénomène de diminution du nombre d'exploitations agricoles parallèlement à l'augmentation de leur superficie agricole utile

(SAU) moyenne est structurel. Brie-Comte-Robert rencontre le même. Ainsi, la commune est passée de 27 exploitations en 1988 à 11 en 2000. Leur SAU moyenne est passée de 75ha en 1988 à 124ha en 2000. La SAU totale des exploitations agricoles sièges est de 1 360ha en 2000, dont 1 231ha destinés aux grandes cultures. Quelques corps de ferme sont aujourd'hui présents sur le territoire. Un guide méthodologique a été élaboré concernant le devenir de ces fermes par le Comité Départemental d'Habitat et d'Aménagement Rural, la Chambre d'Agriculture, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, et la Direction Départementale de l'Équipement.

Une actualisation des données du recensement Agreste a été opérée en 2010 par la commune dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. 7 exploitations agricoles sièges subsistent sur le territoire communal dont 2 dans le centre de Brie-Comte-Robert. Ces 2 exploitations n'ont pas de projet d'évolution à court ou moyen terme et ne semblent pas concernées par d'importants conflits d'usages par rapport à leur situation.

Le hameau de Villemeneux est fortement concerné par la problématique agricole puisqu'il présente un siège d'exploitation et 2 secteurs d'entrepôts agricoles. Le maintien d'une des exploitations sera subordonné à la délocalisation des hangars agricoles et de l'habitation de l'exploitant suite à une succession.

Il existe également une exploitation familiale jeune (2 agriculteurs) qui pratique l'agriculture raisonnée. Elle consiste en des démarches de gestion qui visent à renforcer les impacts positifs de l'activité agricole sur l'environnement et à en réduire les impacts négatifs. Cette exploitation a été fortement impactée par la création du contournement est ouvert en 2010..

Par ailleurs, la problématique des circulations agricoles est importante à Brie-Comte-Robert, et le contournement est de la ville a amplifié ces problèmes. Le centre ancien apparaît également comme un point noir pour ces circulations même si peu de solutions s'offrent à la commune pour y remédier.

Enfin, les dépôts ou installations sauvages dans les espaces agricoles et naturels de Brie-Comte-Robert posent d'importants problèmes aux exploitants. Cela impacte les circulations agricoles (dépôts sauvages bloquant la circulation sur les chemins ruraux, principalement le long de la francilienne, à l'ouest) ou encore les pratiques culturelles.

Espaces agricoles



Source : Citadia

4.4. Des zones d'activités concentrées au nord et en entrée de ville

Les espaces à vocation d'activités économiques ont émergé le long de la RN19, et ce sont étendus progressivement jusqu'à la voie ferrée et au-delà. La consommation foncière à vocation d'activités s'est jusqu'ici déroulée dans une volonté de cohérence avec les infrastructures de transport.

Les 3 zones d'activités situées au nord de Brie-Comte-Robert, occupant une surface totale de 120ha sont :

- le Parc d'activités Tuboeuf : ce parc d'activités est le plus diversifié, bien qu'il comporte beaucoup d'activités logistiques ;
- la ZI de la Croix Blanche cette zone d'activités date des années 1960 ;
- la ZI de la Haie Passart : cette zone d'activités se spécialise de plus en plus dans les activités commerciales.

Les zones d'activités existantes sont vieillissantes et de qualité moyenne. La question de leur requalification se pose, de même que celui de leur potentiel d'évolution/densification.

Enseigne commerciale ZI de la Haie Passart



Source : Citadia

La ZAE du Midi de la Plaine du Bois fait partie des projets de développement urbain de l'est de la commune, autour de la 1^{ère} couronne urbanisée. Elle

est à vocation mixte, hors logistique. Sa réalisation nécessite la relocalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage (à horizon 2012)

Espace tampon entre la ZAE du Midi de la Plaine du Bois et des espaces d'habitat



Source : Citadia

L'existence de vastes espaces d'activités en entrée de ville peut contribuer à déqualifier la perception et la qualité du paysage urbain, ce qui pose la question du traitement de l'espace public et des façades.

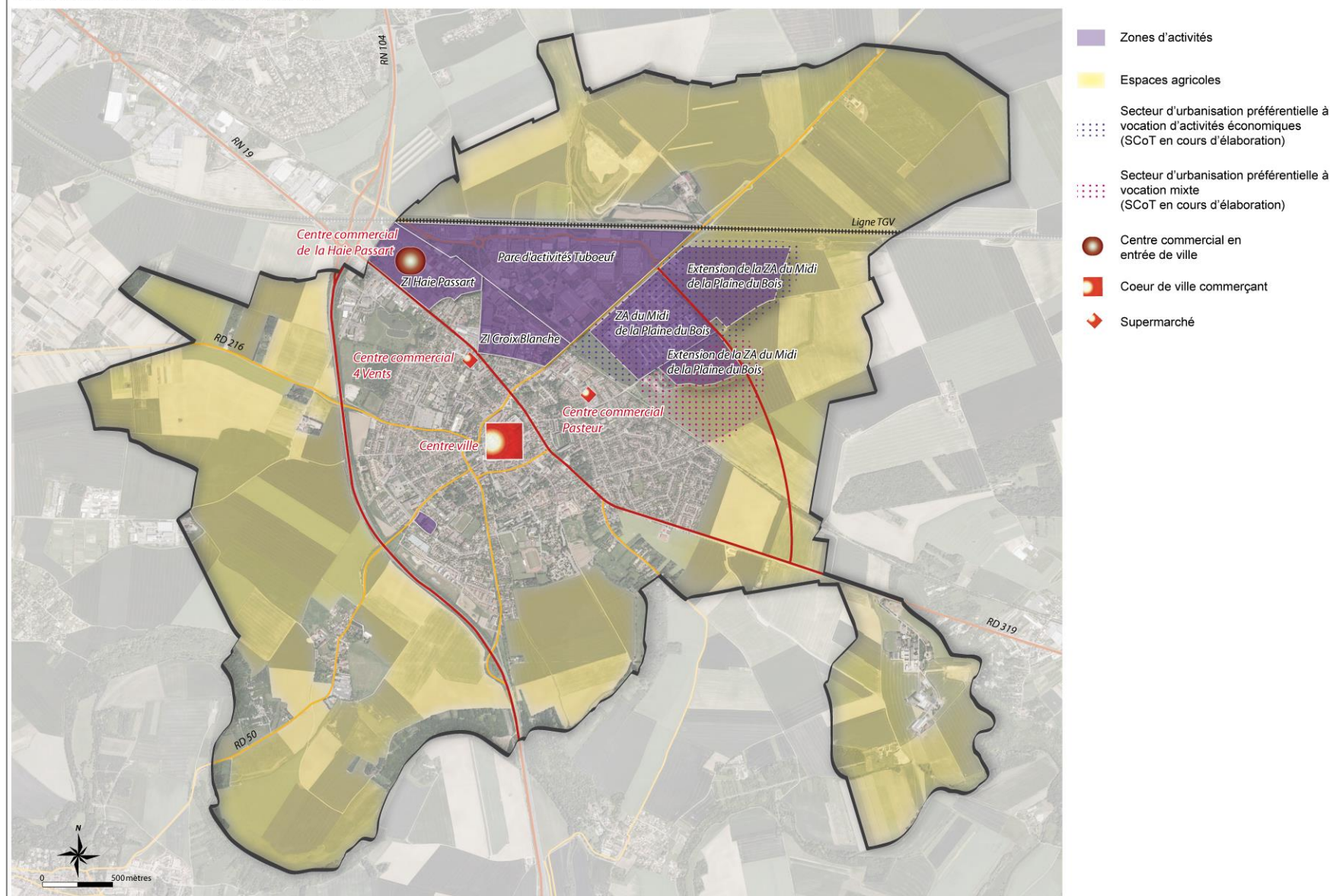
Localisation des principales zones d'activités existantes du territoire du SMEP



Source : Diagnostic provisoire du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie, en cours d'élaboration

Tissu économique et commercial

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Décembre 2010



4.5. Un centre-ville commerçant

Brie-Comte-Robert compte 3 centralités commerciales de proximité et un équipement commercial périphérique.

Les centralités commerciales de proximité sont :

- Le centre urbain qu'est le centre-ville : il concentre la majorité des commerces de la commune. Les commerces sont localisés en pied d'immeuble. Le centre-ville présente un caractère traditionnel et un cadre urbain de qualité. Il fait l'objet d'une d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Commerces rue de l'Eglise



Source : Citadia

Commerces rue Gambetta



Source : Citadia

Commerces place du marché



Source : Citadia

Marché



Source : Citadia

Le centre commercial de la ZI Haie Passart, qui rayonne à l'échelle de l'agglomération, est un ensemble commercial inséré dans la zone d'activités du même nom. Situé en périphérie ville, il présente le même enjeu de qualité des entrées de ville que les zones d'activités économiques.

Plusieurs questions se posent quant à l'évolution du tissu commercial : la préservation du centre urbain qu'est le centre-ville, la qualité des centralités de quartier que sont le centre commercial des 4 Vents et celui de Pasteur, ou bien encore la spécialisation commerciale de la ZI Haie Passart.

- Le centre commercial des 4 Vents : cet ensemble commercial est organisé autour d'un Carrefour Contact (ex DIA) Il bénéficie de la présence du cinéma.
- Le centre commercial Pasteur : cet ensemble commercial est organisé autour d'une enseigne Carrefour Market.

Carrefour Market



Source : Citadia

4.6. Synthèse et enjeux

Thématiques	Atouts/potentialités	Faiblesses / contraintes	Enjeux
Population active et emplois	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une population active et des emplois qui augmentent depuis 1990 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des emplois qui augmentent plus vite que la population active 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gérer l'équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique
Zones d'activités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des zones d'activités diversifiées ▪ Des projets de développement en cours (ZI du Midi de la Plaine du Bois) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des zones d'activités peu qualitatives du point de vue de l'insertion urbaine et paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualifier les entrées de ville de Brie-Comte-Robert ▪ Requalifier les zones d'activités économiques existantes et renforcer leur attractivité ▪ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère de la zone d'activités économiques du Midi de la Plaine du Bois ▪ Veiller à un traitement qualitatif des lisières entre les zones d'activités et le tissu urbain ou agricole voisin
Commerce	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un centre ville commerçant ▪ Des pôles de quartier 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre commerciale concentrée au nord de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter les centres urbains et de proximité ▪ Qualifier les entrées de ville
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une activité encore bien présente (jeunesse, agriculture raisonnée, ...) ▪ Une qualité agronomique des sols ▪ Peu de conflits d'usages en lien avec les secteurs résidentiels 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des circulations agricoles difficiles ▪ Des dépôts sauvages nombreux dans les parcelles agricoles ou sur les chemins ruraux ▪ Des projets urbains qui ont des effets négatifs pour la profession ▪ Des évolutions importantes d'exploitations agricoles qui menacent l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter la consommation d'espace en faveur des projets urbains et veiller à leur intégration dans le tissu agricole ▪ Prendre en compte les circulations agricoles dans les nouveaux projets urbains ▪ Permettre le maintien des exploitations agricoles en évolution ▪ Proscrire les dépôts sauvages

5. DES TRANSPORTS COLLECTIFS A AMELIORER

5.1. *Un réseau routier structuré par une nationale et des départementales*

Trois axes routiers structurent à la fois la commune de Brie-Comte-Robert, l'intercommunalité, ainsi que le périmètre du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie :

- la RN19, soit la RD319 dans sa traversée de Brie-Comte-Robert, va de Paris à Troyes en traversant la Seine-et-Marne ;
- la RN104 (Francilienne), traverse la commune et la Communauté de Communes selon un axe nord-sud. Le nœud RD319 / RN104 constitue un atout pour le développement du territoire communal et intercommunal, d'autant plus qu'il permet d'établir des liaisons avec les infrastructures magistrales que sont les A4 et A5.
- Enfin, la RD216 relie Brie-Comte-Robert à Chevry-Cossigny.

Différents projets sont à l'étude ou récemment réalisés :

- Les projets d'infrastructures d'ampleur régionale : il s'agit notamment de l'élargissement de la RN104 entre la RN4 et l'A4 (passage en 2x3 voies en cours). Il s'agit aussi de la déviation de la RN19, au nord du territoire de Brie-Comte-Robert. Cet axe, dont la réalisation est prévue dans le SCoT en cours d'élaboration de la Frange Ouest du Plateau de la Brie, permettra notamment de structurer le développement économique aux abords de la RN19.
- Les projets d'infrastructures secondaires : ils visent à la fois à désengorger le trafic communal, réduire les nuisances et palier les problèmes de reports de trafic de la Francilienne sur le territoire de Brie-Comte-Robert, notamment au niveau de la RD216.

Un projet de raccordement entre la Francilienne et la RD216 est envisagé à Brie-Comte-Robert pour faciliter le développement économique. La partie est du projet a été réalisée et ouverte au public début 2011. Cette réalisation pourrait être complétée par l'aménagement de la partie sud du contournement.

Contournement est



Source : Citadia

La requalification en cours de la RD319 dans sa traversée de Brie-Comte-Robert en faveur du partage de la voirie avec les transports collectifs et les modes doux a également permis de limiter le trafic de transit en zone urbaine.

Rue du Général Leclerc (RD319)



Source : Citadia

D'autres axes structurant les quartiers de Brie-Comte-Robert ont fait l'objet de traitements récents (cf. partie sur les liaisons douces), et certains sont éventuellement à requalifier afin d'améliorer le cadre de vie : les rues de Verdun, Georges Clemenceau, du Parc de l'EpINETTE et Saint-Lazare, etc.

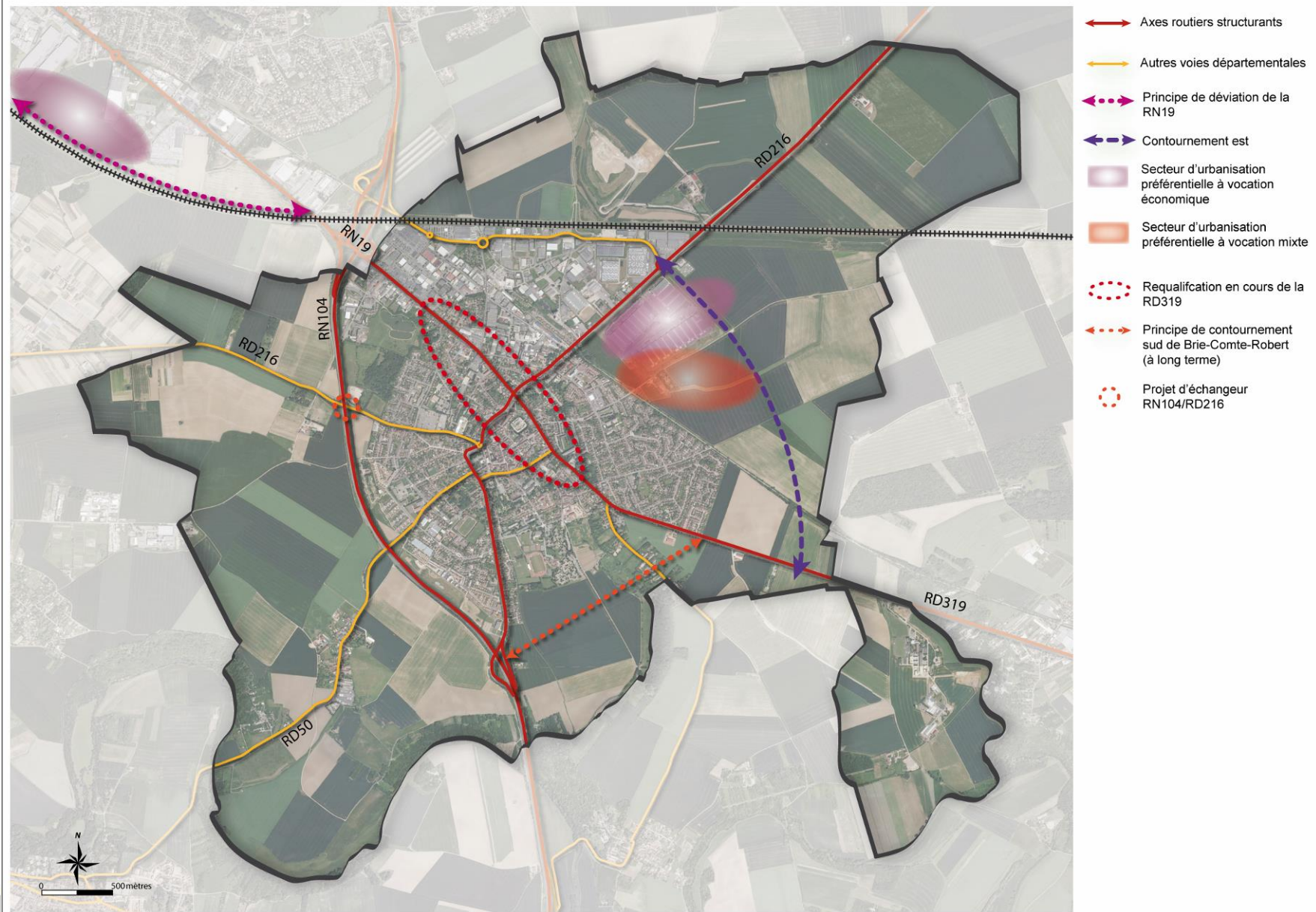
5.2. Plusieurs aires de stationnement gratuites et fréquentées

Les principales aires de stationnement sont gratuites et surveillées, ce qui explique leur fréquentation, y compris par des populations qui résident en dehors de la commune. Il existe cependant des dysfonctionnements liés au comportement des usagers, phénomène classique. Les aires de stationnement sont les suivantes :

- Près du Château : place Jeanne d'Evreux, boulevard des Fossés
- Place de Stadtbergen
- Avenue Beau, place des Fêtes
- Place des Bienfaites
- Place du Lavoir

Réseau viaire et projets

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2010



5.3. Le projet régional de TCSP

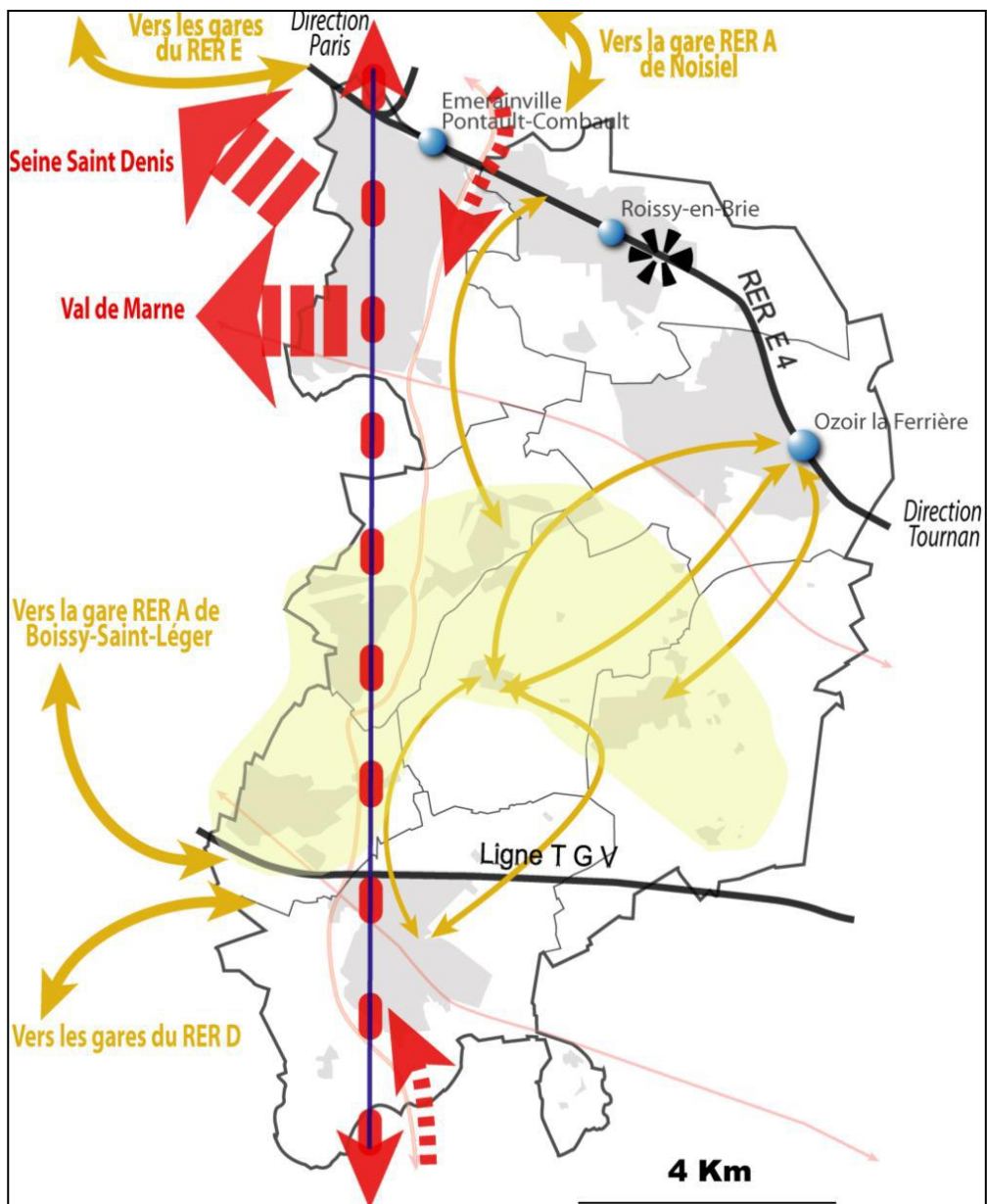
Afin de réduire les déplacements en véhicules particuliers, source de nombreuses nuisances, une meilleure couverture du territoire par les transports collectifs est recherchée. Ainsi, le développement de l'intermodalité (correspondance entre les différents modes de transport) et l'optimisation du réseau de transports collectifs permet le renforcement des transports collectifs. Le développement des liaisons Nord-Sud et de lignes de bus avec les petites communes est recherché.

Par conséquent, il s'agit de compléter le réseau de transport pour :

- Mieux prendre en compte les besoins de déplacements à l'échelle du territoire du SCoT et vers les pôles externes ;
- Mieux prendre en compte les besoins de déplacements aux heures creuses de la journée, en soirée et le week-end.

Le projet d'aménagement d'un site propre sur la RN 19 permet un meilleur maillage du territoire en renforçant les fréquences de passage des lignes de bus (notamment sur les secteurs les moins bien desservis). De plus, le rabattement vers les 4 pôles locaux (les 3 gares RER et le pôle de bus de Brie-Comte-Robert) est à améliorer.

Il convient aussi d'assurer une desserte spécifique complémentaire au réseau de bus (navettes dédiées à la desserte des zones d'emplois, transport à la demande en relais de lignes régulières) et une meilleure accessibilité des espaces de transports et de lignes de bus pour les personnes handicapées (aménager des points d'arrêts qui prennent en compte la desserte des établissements publics et commerciaux les plus importants, mise en accessibilité des véhicules lors des renouvellements).





5.4. Une absence de desserte ferroviaire directe et un rôle prépondérant des bus

La commune de Brie-Comte-Robert ne possède pas de gare. C'est pourquoi le rôle des transports collectifs et notamment des bus est primordial. La ligne TGV traverse le territoire communal et intercommunal sans le desservir.

La desserte en bus est assurée par des lignes départementales, des lignes de la Communauté de Communes de l'Orée en Brie et des lignes de la Communauté de Communes Les Gués de l'Yerres. A noter que la ligne n°23 fait partie du réseau Mobilien.

Ces lignes convergent vers le centre-ville de Brie-Comte-Robert. L'ensemble des quartiers est desservi, avec une réserve quant au quartier des Chaperons. Les lignes de bus relient la commune :

- au reste de la Seine-et-Marne : communes de Chevry-Cossigny, Ozoir-la-Ferrière, Pontcarré, Serris, Servon, Melun, Noisiel, Combs-la-Ville
- au Val-de-Marne : Créteil, Boissy-Saint-Léger.

Les gares situées à proximité de Brie-Comte-Robert sont celles de :

- Combs-la-Ville Quincy (RER D) : le niveau de rabattement en bus vers cette gare semble efficace
- Boissy-Saint-Léger (RER A) : le niveau de rabattement en bus vers cette gare est moins efficace que vers Combs-la-Ville Quincy
- Ozoir-la-Ferrière (RER E) et Lieusaint-Moissy-Cramayel (RER D) : les rabattements en bus sont moindres vers ces 2 gares.

Le réaménagement d'abris bus est en cours pour permettre l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les différents projets de voirie constituent une opportunité pour réfléchir à l'aménagement de transports collectifs en site propre.

Aucun Plan Local des Déplacements n'existe à ce jour, mais cette démarche pourrait fournir un cadre d'intervention stratégique et opérationnel pour l'amélioration des transports en commun, voire même pour les liaisons douces.

La commune de Brie-Comte-Robert pourrait être concernée par 2 projets. Tout d'abord la création d'une liaison en site propre entre Sénart et Roissy, via Marne-la-Vallée. Le principe de cette liaison figure en frange ouest du département. Puis, la réalisation d'un transport en commun en site propre sur la RN19 entre Maisons-Alfort et Brie-Comte-Robert comporte un mode et un tracé à définir.

En plus de ces lignes structurantes, 2 services de transport collectif existent :

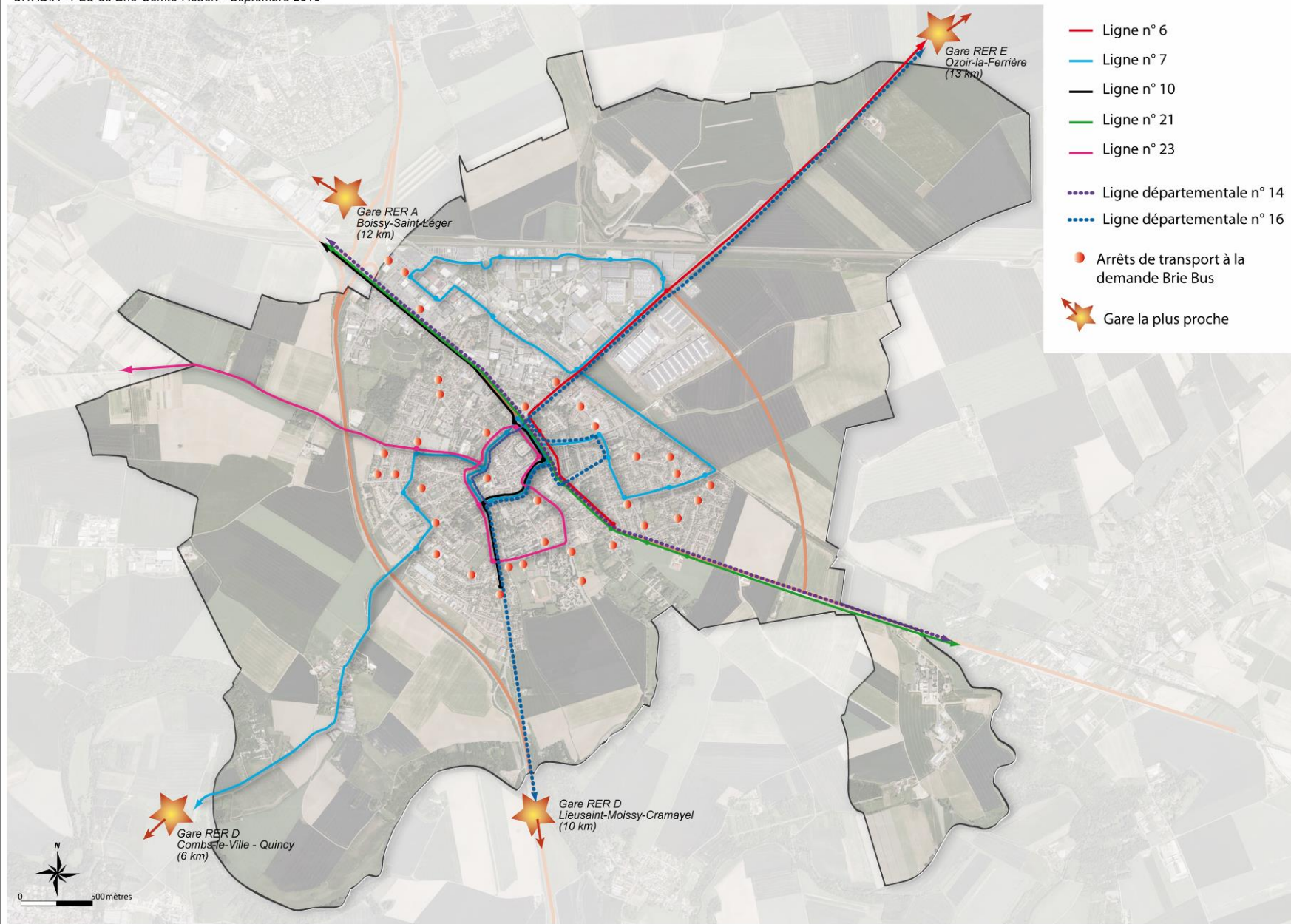
- Le Brie Bus : ce service est gratuit et permet de relier le centre-ville aux autres quartiers de la ville, notamment les pôles générateurs de

déplacements tels que le centre commercial Super U. La fréquence de passage est d'1h15 aux arrêts marqués

- Proxi'bus : ce service de transport à la demande est payant (aux tarifs de transport classique), il assure à la fois les liaisons entre les quartiers de Brie-Comte-Robert et avec les communes de Servon et Chevry-Cossigny

Desserte en bus

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2010



5.5. Un réseau de liaisons douces qui se développe

Les réflexions sur les liaisons douces sont engagées depuis plusieurs années à Brie-Comte-Robert. Un plan des liaisons douces a été réalisé en ce sens en 2004. Depuis, un maillage continu est en cours sur l'ensemble du territoire communal, avec des liaisons avec les communes voisines.

Les itinéraires existants et projetés traduisent les volontés suivantes :

- mailler le centre-ville ;
- relier le centre-ville aux quartiers alentours (itinéraires radiaux) ;
- relier les quartiers entre eux (itinéraires en rocade).

Il manque cependant des aménagements urbains de type stationnement pour deux-roues afin de rendre ce mode plus attractif.

Les liaisons douces ont été intégrées dans les travaux de voirie récents, de même que dans les projets. Parmi les réalisations récentes comprenant des liaisons douces, on distingue notamment :

- la rue et le boulevard Victor Hugo ;
- la rue de Cossigny ;
- l'avenue Carnot, etc.
- la rue du Général Leclerc
- la rue de Verdun
- avenue des Platanes

Parmi les réalisations en cours, on distingue notamment la requalification de la rue du Parc de l'Épinette

.

Le maillage de liaisons douces peut aussi contribuer à une ceinture verte, notamment par la réalisation d'un cheminement le long de la Francilienne.

Aménagement rue du Général Leclerc (RD319)



Source : Citadia

Liaison douce rue Carnot



Source : vue google

Aménagement rue du Général Leclerc (RD319)



Source : Citadia

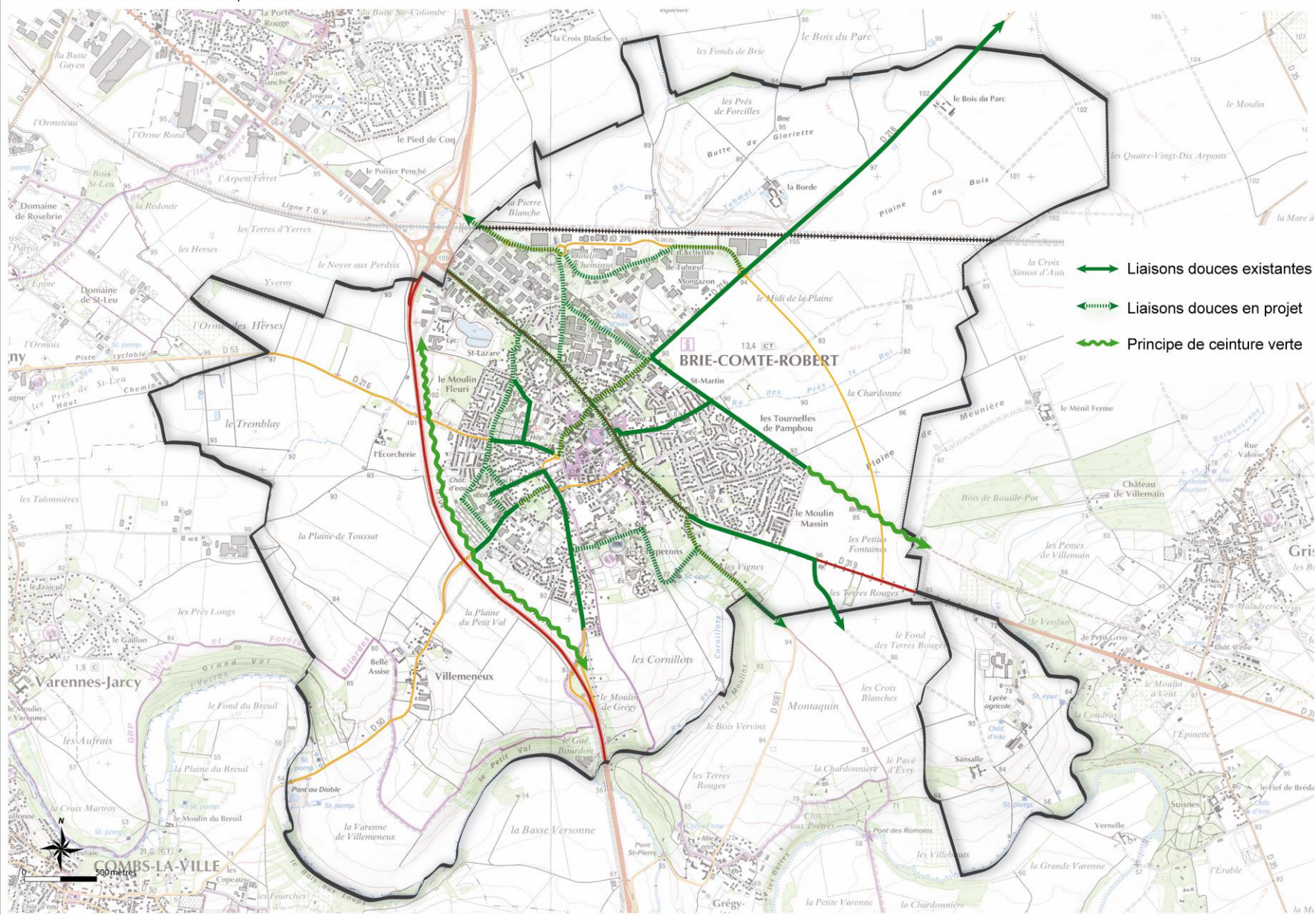
Liaison douce rue des Ecoles



Source : Citadia

Réseau de liaisons douces

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2010



5.6. Les phénomènes de mobilité

Une part importante des actifs occupés de Brie-Comte-Robert travaillent dans leur commune de résidence. En effet, en 2007 :

- 29,2% de la population active occupée travaillent dans sa commune de résidence (cette part est de 25,4% sur la Communauté de Communes de l'Orée en Brie) ;
- 25,9% de la population active occupée travaillent dans une autre commune du département (cette part est de 26,6% sur la Communauté de Communes de l'Orée en Brie) ;
- 44,3% de la population active occupée travaillent dans un autre département de la région (cette part est de 47,5% sur la Communauté de Communes de l'Orée en Brie).

Les transports en commun sont très peu utilisés pour les déplacements domicile-travail des habitants de Brie-Comte-Robert. En effet, la voiture est le mode très dominant :

- 9,3% de la population active occupée se déplacent à pieds en 2007 (7,9% sur la Communauté de Communes de l'Orée en Brie);
- 3,3% utilisent les deux-roues (3,3% sur la Communauté de Communes de l'Orée en Brie) ;
- 69% utilisent une voiture, camion ou fourgonnette (71,7% sur la Communauté de Communes de l'Orée en Brie);
- 14,7% utilisent les transports en commun (13,6% sur la Communauté de Communes de l'Orée en Brie).

En termes mobilité scolaire, Brie-Comte-Robert comprend 2 lycées et 2 collèges. Les lycées accueillent des élèves en provenance des communes voisines de Combs-la-Ville, Chevry-Cossigny et Grisy-Suisnes. A noter que la desserte en transport en commun est insuffisante pour les déplacements scolaires des quartiers du Safran et des Chaperons vers les lycées. Parmi les 2 collèges, celui d'Arthur Chaussy draine aussi des élèves de Chevry-

Cossigny, Soignolles-en-Brie, etc., soit les communes à l'est de Brie-Comte-Robert.

Les étudiants de Brie-Comte-Robert se rendent principalement vers les universités de Melun (bus+train), Créteil (bus), Paris (bus+train) et Marne-la-Vallée (bus n°10, ligne longue empruntant la Francilienne et insuffisante).

5.7. Synthèse et enjeux

Thématiques	Atouts/potentialités	Faiblesses / contraintes	Enjeux
Réseau routier	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'un axe magistral (la Francilienne), de nationales et de départementales 		<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre les démarches en cours qui visent à améliorer la cohabitation des différents modes de transport sur la voirie (voiture, transport en commun, liaisons douces) Organiser le développement urbain et économique des secteurs de projets situés à proximité des infrastructures de transport telle que le contournement de Brie-Comte-Robert
Réseau de transport collectif	<ul style="list-style-type: none"> Plusieurs réseaux de bus qui relient Brie-Comte-Robert aux communes voisines Une desserte de tous les quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> Une absence de gare et des rabattements en bus insuffisants vers les gares de Boissy-Saint-Léger (RER A), Ozoir-la-Ferrière (RER E) et Lieusaint-Moissy-Cramayel (RER D) Une desserte en bus insuffisante du quartier des Chaperons 	<ul style="list-style-type: none"> Améliorer la desserte en bus et l'adapter aux besoins Encourager les démarches intercommunales (par exemple dans le cadre d'un Plan de Déplacements Urbains)
Réseau de liaisons douces	<ul style="list-style-type: none"> Des liaisons douces en cours de développement selon un maillage continu 	<ul style="list-style-type: none"> Une réflexion intercommunale peu développée 	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre le développement de ce mode selon des itinéraires cohérents Prévoir les aménagements urbains nécessaires Encourager la réalisation d'une ceinture verte

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES COMPOSANTES DU PAYSAGE

Le territoire de Brie-Comte-Robert s'appréhende selon plusieurs niveaux de lecture qui en se superposant et en s'imbriquant traduisent la variété des paysages. Ces niveaux de lecture, appelés composantes du paysage, permettent de faire ressortir le socle naturel (relief, hydrographie, végétation) et l'activité humaine qui s'y est développée (réseau viaire, répartition de l'habitat...).

1.1. Des facteurs naturels qui ont dessiné les grandes lignes du paysage

1.1.1. Le relief

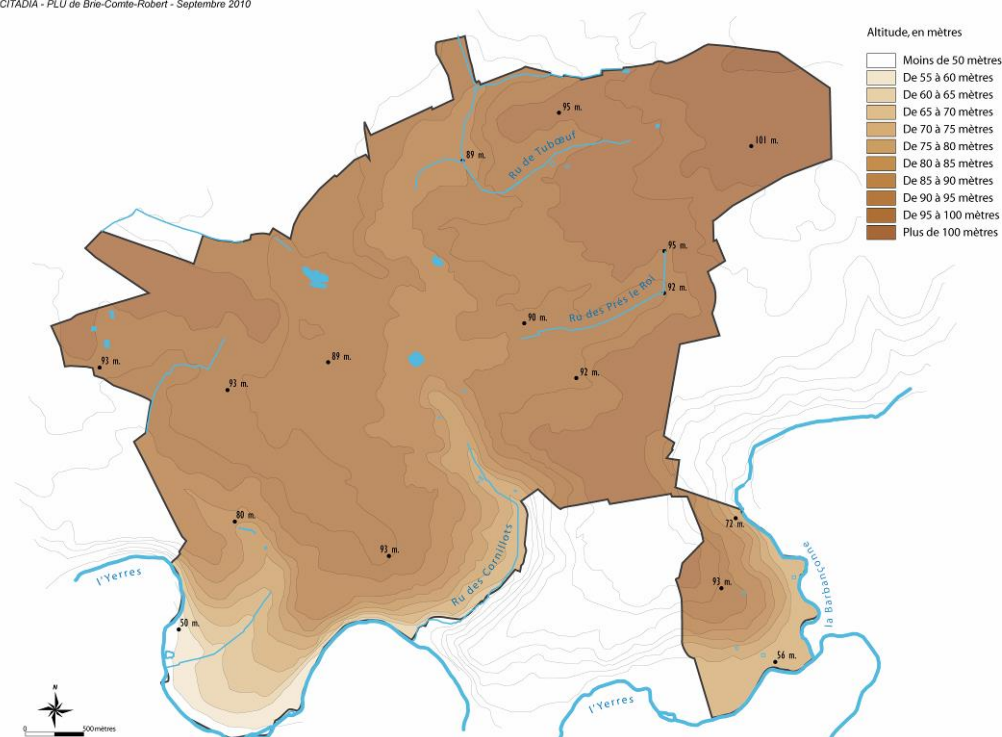
Le territoire communal de Brie-Comte-Robert s'inscrit dans le bassin versant de l'Yerres qui couvre environ 1 030 km² dans trois départements : la Seine-et-Marne, l'Essonne et le Val-de-Marne.

La commune est constituée d'un vaste plateau agricole au nord légèrement incliné vers l'ouest, dont l'altitude varie entre 83 et 102m NGF.

La vallée de l'Yerres et ses affluents entaillent et érodent le plateau dans la partie sud du territoire et occasionnent des pentes élevées au droit des versants. La vallée de l'Yerres est plus particulièrement le lit majeur de l'Yerres représente le point altimétrique le plus bas sur la commune avec une moyenne comprise entre 50 et 55m NGF.

Deux talwegs au sud et au sud-ouest structurent et rythment le territoire communal.

RELIEF - Brie-Comte-Robert
CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2010



1.1.2. L'hydrographie

La structure hydrographique

Le réseau hydrographique est particulièrement développé et représente un élément paysager très structurant sur le territoire. Il est constitué de l'Yerres qui marque la limite sud de la commune, de la Barbançonne en limite sud-est et d'un chevelu de petits rus secondaires (ru des Prés le Roi, ru de Tuboeuf et ru des Cornillots).

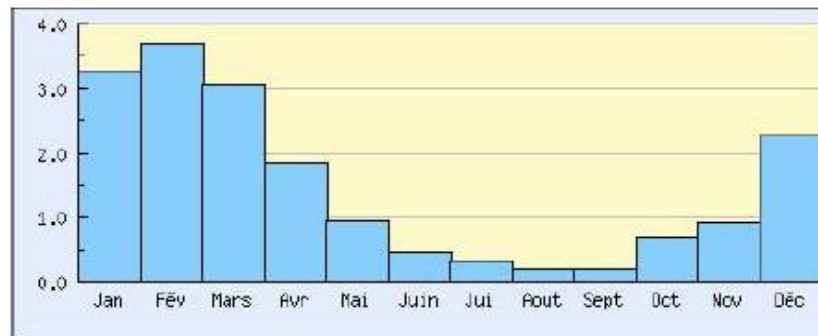
Les conditions géologiques, topographiques et climatiques sont à l'origine de ce réseau hydrographique très dense.

- l'Yerres

Cet affluent rive droite de la Seine prend sa source en Seine-et-Marne à Courbon (commune de la Celle-sur-Morin), au nord de l'étang de Guerlande, et se jette dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne). Tout au long de son cours de 97,5 km, l'Yerres reçoit 19 affluents principaux.

Cette rivière est caractérisée par de très importantes fluctuations saisonnières de débit, avec des hautes eaux en hiver et au printemps et des basses eaux estivales.

L'Yerres symbolise la colonne vertébrale du système hydrographique sur lequel vient se greffer un réseau de petits rus. Cet ensemble de petits cours d'eau forme un réseau continu qui draine le plateau en s'évacuant vers l'Yerres.



Régime hydraulique de l'Yerres à Courtomer – Source banque Hydro

La gestion de l'Yerres est assurée depuis 1990 par le SMIRYA (Syndicat Mixte Interdépartemental de la Région de l'Yerres et de ses Affluents) lui-même formé :

- du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Villeneuve-Saint-Georges (SIARV).
- et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement de la Vallée de l'Yerres (SIAYV).

- la Barbançonne

Ce ruisseau, affluent rive droite de l'Yerres, prend sa source sur la commune de Chevry-Cossigny dans la forêt de la Léchelle. D'une longueur de 12,1 km il s'écoule du nord au sud et s'impose comme la limite naturelle à l'est de la commune.

Les documents cadres

- Le SDAGE Seine Normandie :

Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie le 5 novembre 2015, il a. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation

- Le SAGE du bassin versant de l'Yerres :

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau à l'échelle du bassin versant.

Cet outil doit permettre, à partir d'une analyse concrète des problématiques du secteur, de définir des objectifs et des actions dans la perspective de développer une gestion cohérente des milieux aquatiques et d'assurer un développement durable des usages. Il décline à l'échelle d'un périmètre opérationnel les orientations et prescriptions du SDAGE Seine-Normandie.

La commune est couverte par le SAGE du bassin versant de l'Yerres approuvé le 13 octobre 2011, qui comprend 121 communes réparties sur 3 départements. Le territoire couvert est de 1 500km² et est parcouru réseau hydrographique long de 300km.

La SAGE a identifié 6 enjeux majeurs par l'état des lieux et le diagnostic afin de préserver la qualité de l'eau et des milieux aquatiques sur le bassin versant de l'Yerres :

- Atteinte du bon état et prévention de toute dégradation des eaux superficielles et souterraines.
- Restauration de la fonctionnalité écologique des rivières et des milieux associés.
- Délimitation, préservation et restauration des milieux humides.
- Gestion quantitative de la ressource en eau.
- Prévention et lutte contre les inondations.
- Restauration et valorisation du patrimoine et des usages liés au tourisme et aux loisirs.

L'état des lieux du SAGE met en évidence que les objectifs de qualité du SDAGE pour l'Yerres ne sont pas atteints.

La qualité des eaux

La qualité de l'eau est caractérisée par rapport à la grille SEQ-Eau, mise en place par les Agences de l'Eau. Le SEQ-Eau permet d'évaluer la qualité de l'eau et son aptitude à assurer certaines fonctionnalités : maintien des équilibres biologiques, production d'eau potable, loisirs et sports aquatiques, aquaculture, abreuvement des animaux et irrigation.

Les évaluations sont réalisées, à ce jour, au moyen de 156 paramètres de qualité d'eau regroupés en 15 indicateurs appelés altérations (nitrates, pesticides, matières organiques et oxydables...).

La qualité de l'eau est décrite, pour chaque altération, par 5 classes de qualité allant du bleu pour la meilleure, au rouge pour la pire.

La grille des classes de qualité de l'eau est construite à partir de l'aptitude de l'eau à la biologie et aux usages liés à la santé (production d'eau potable et loisirs et sports aquatiques) considérés comme les usages principaux. Elle en constitue donc une sorte de synthèse.

La qualité de l'eau pour chaque altération est déterminée par le paramètre le plus déclassant, c'est à dire celui qui définit la classe de qualité la moins bonne.

Les rapports de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France laissent apparaître que l'Yerres est une des rivières les plus polluées d'Île-de-France. Elle détient le record du nombre de molécules chimiques (plus de 40) observées en permanence dans les analyses.

La station de mesure de référence de l'Yerres à Courtomer met en évidence la non atteinte du bon état pour les paramètres physico chimiques.

Qualité	Très bonne	Bonne	Moyenne	Médiocre	Mauvaise
Classe	Bleu	Vert	Jaune	Orange	Rouge

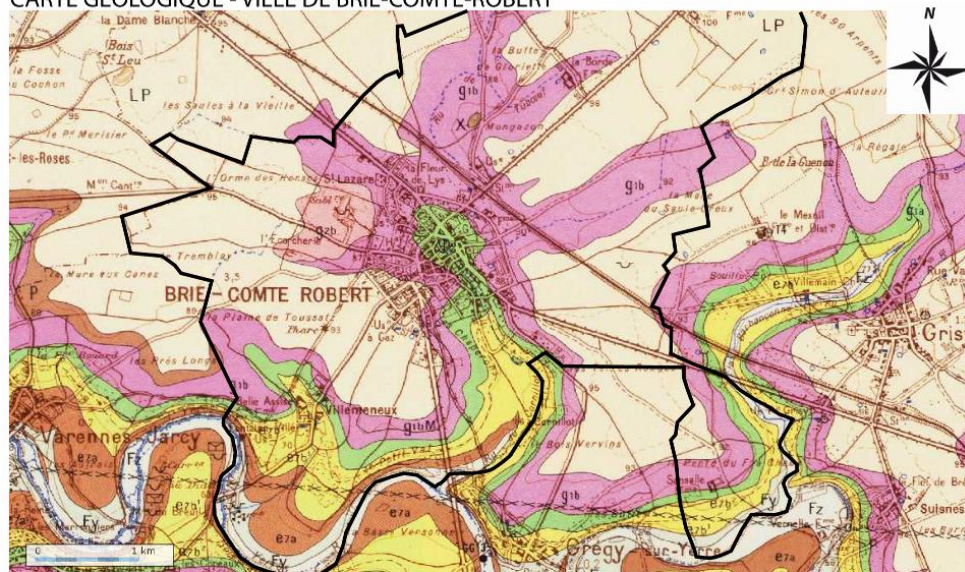
Tableau : Classe de qualités du SEQ-Eau

Paramètres	Etat
Matières organiques et oxydables	Médiocre
Matières azotées (hors nitrates)	Médiocre
Nitrates	Bon
Matières phosphorées	Médiocre
Oxygène	Moyen
pesticides et métaux (arsenic, chrome, cuivre et zinc)	Très bon

Tableau : Qualité des eaux de surface de l'Yerres à Courtomer 2009 –
Source : Direction régionale de l'Environnement Ile-de-France

1.1.3. La géologie

CARTE GÉOLOGIQUE - VILLE DE BRIE-COMTE-ROBERT



— Limite communale

FORMATIONS SUPERFICIELLES

FORMATIONS DU SUBSTRAT

1 LP
Limons des plateaux
1 - Épaisseur supérieure à 1m50
- Épaisseur égale ou inférieure à 1m50, avec indication du substratum

Fy
Alluvions anciennes
Basse terrasse : 10-15m

g2b
Stampien s.s.
b - Sables de Fontainebleau
+ blocs de grès résiduel
s - Marnes à Huitres

g1b
Stampien inférieur
"Sannoisien"
Formation de Brie
(Argile, meulière et calcaire)

g1a
Stampien inférieur
"Sannoisien"
Marnes vertes
Glaises à Cyrènes

G C
Bartonien supérieur
Ludien moyen et inférieur
G - Masses et marnes du gypse
C - Calcaire de Champigny
Marnes à Pholadomyes

E7b
Bartonien supérieur
Ludien supérieur
Marnes blanches de Pantin
Marnes bleues d'Argenteuil

- **Alluvions modernes (Fz) :** Il s'agit de dépôts récents édifiés par les rivières sur leurs berges déprimées, constitués par des sédiments variés où prédominent les argiles sableuses, les limons argilo-sableux et tourbeux.
- **Limons des plateaux (LP) :** Cette formation meuble recouvre des vastes étendues à la surface des plateaux. Ils sont constitués par des dépôts argilo-sableux fins et compacts.
- **Alluvions anciennes (Fx, Fy) :** Ce sont des dépôts de sables et graviers qui occupent le fond des vallées et s'élèvent parfois au dessus de celui-ci, surtout dans la vallée de l'Yerres. Les plus bas sont les plus récents (Fy).
- **Graviers des hauts plateaux – cailloutis de Sénart (p) :** cette formation du Pliocène supérieur (dernière époque du Tertiaire) est constituée par des silex de la craie, des chailles jurassiques, des quartz filoniens, des meulières et des sables granitiques, ils ne renferment aucun fossile. Fortement érodée et altérée, cette formation repose le plus souvent sur les Meulières de Brie, mais parfois aussi sur des sables stampiens.
- **Sables et grès de Fontainebleau (g2b) :** Cette formation stampienne (Oligocène) affleure principalement à l'ouest de Brie-Comte-Robert. Les grès sont généralement culminants. De couleur grise, les grains ainsi que le ciment qui les constituent sont exclusivement siliceux. Les sables sont employés dans la fonderie et le sablage, tandis que le grès sert au pavage, au dallage et à la fabrication de moellons.
- **Marnes, calcaire et meulière de Brie (g1b) :** Ces terrains du Sannoisien (oligocène) affleurent largement en parties sommitales des versants des vallées de l'Yerres et de ses affluents, notamment en tête de vallon, généralement au contact des limons des plateaux. Les anciennes agglomérations sont fréquemment édifiées sur ces formations, notamment à Brie-Comte-Robert. La meulière est largement utilisée pour la construction et l'empierrement en région parisienne.
- **Marnes vertes et glaises à Cyrènes (g1a) :** L'assise des marnes vertes est représentée le long des vallées de l'Yerres et de ses affluents sur une largeur ne dépassant que rarement 200m

(centre ancien de Brie-Comte-Robert). Elle se compose de bancs d'argile compacte, tenace à cassure fibreuse, ou s'intercalent de nombreux nodules de carbonate de calcium et de sulfate de strontium, à forte densité. La marne dont l'épaisseur moyenne est de 5m, repose sur les Glaises à Cyrènes, composées d'argiles marneuses vertes, jaunes et grises, avec des filets de sable fin, et parfois des niveaux fossilifères à *Cyrena convexa*, *Psammobia*, *Potamides plicatum*, et débris de poissons (*Amya*). L'épaisseur moyenne de la formation est de 1,20m.

- **Marnes supragypseuses (e7b) :** Ces formations du Bartonien supérieur (Ludien) couronnent l'Eocène supérieur. Elles affleurent sur la partie médiane des versants de la vallée de l'Yerres et ses affluents sur une largeur de 100 à 600m. Ces marnes comprennent les Marnes blanches, ou Marnes de Pantin (e7b2) et à la base, les Marnes bleues ou Marnes d'Argenteuil (e7b1), atteignant 8 à 9m. Elles dominent le fond des vallées, mais sont toujours masquées par une mince couche d'éboulis. Les Marnes blanches sont calcareuses, plus argileuses, les Marnes bleues sont grises, bleues, brunes et jaunâtres.
- **Calcaire et Travertin de Champigny (e7a) :** Ce calcaire datant de l'Eocène (Bartonien supérieur, Ludien inférieur) est notamment visible dans les ballastières et dans les rares carrières où il a été extrait (le calcaire de Champigny sert à l'empierrement et à la fabrication de moellons). C'est une assise puissante de 40 à 45m, constituée par des masses de calcaire dur, mais souvent caverneux et fissuré, avec de nombreux niveaux silicifiés (Travertin), coupés par des marnes blanchâtres, grisâtres et jaunâtres, argileuses surtout vers la base

1.2. Le climat

La commune de Brie-Comte-Robert est sous l'influence d'un régime océanique dégradé, du fait de la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du bassin parisien.

La température moyenne sur la période 2001-2009 est de 11,6 °C, avec un ensoleillement moyen annuel de 1 769 heures.

Les précipitations annuelles moyennes sur la période 2001-2009 sont de 644 mm et correspondent à 112 jours de pluie par an répartis tout au long de l'année, avec un maximum pendant les mois d'hiver et des étés orageux.

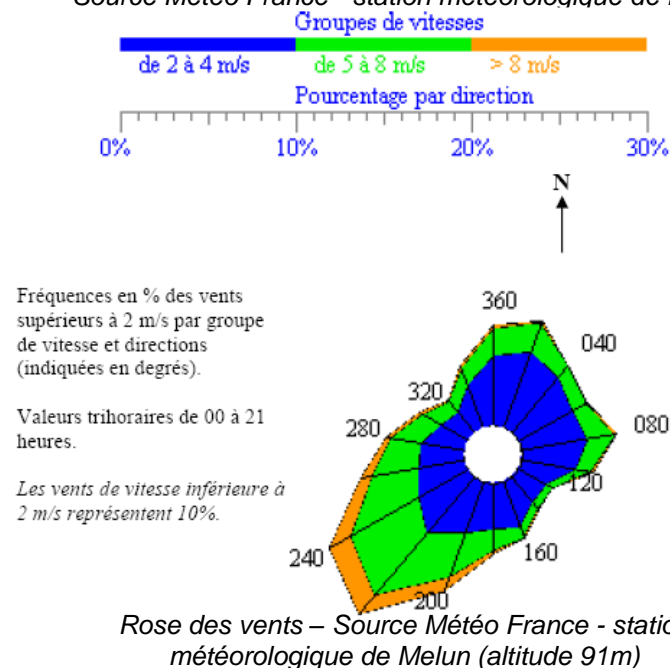
Les vents dominants viennent de l'ouest et surtout du sud-ouest. La rose des vents de Melun précise que les vents de 2 à 4m/s sont les plus fréquents, les vents de 5 à 8m/s étant également bien représentés pour ces deux directions. Les vents les plus forts (>8m/s) sont de direction sud-ouest et ouest-sud-ouest. On enregistre chaque année un peu moins d'une quarantaine de jours de vents violents (rafales dépassant les 57km/h).

	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Moy Tmin (°C)	7.4	7.6	7.1	6.9	7.1	7.6	7.5	7	6.8
Moy T max (°C)	15.5	16.2	16.8	15.6	16	16.2	16.2	15.4	15.9
Moy annuelle (°C)	11.5	11.9	12	11.3	11.6	11.9	11.9	11.2	11.4

Tableau : Température annuelle moyenne sur la période 2001-2009 Source Météo France - station météorologique de Melun

	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Précipitation (mm)	871	680	545	567	500	679	696	647	604

Tableau : Précipitation annuelle sur la période 2001-2009 Source Météo France - station météorologique de Melun



1.3. Organisation spatiale du territoire

Les éléments géologiques, géomorphologiques et hydrographiques du territoire conditionnent fortement l'organisation des espaces naturels, bâtis, cultivés et circulés.

1.3.1. Une armature végétale diversifiée et structurante

La couverture végétale de Brie-Comte-Robert est largement diversifiée. Elle est composée de façon majoritaire par un système de grandes cultures, dans une moindre mesure par les espaces boisés et les prairies humides qui bordent la vallée de l'Yerres, des parcs paysagers, des alignements et mails plantés, des jardins familiaux et jardins privatifs densément végétalisés.

Les espaces agricoles : L'activité agricole a façonné le paysage communal sur la majeure partie de sa surface et ce depuis des siècles. Ce vaste paysage cultivé emblématique des paysages de la Brie prend place sur environ 45% de la surface communale. Les parcelles présentent des surfaces importantes et correspondent essentiellement à des cultures céréalières. Ces espaces ont été morcelés par les infrastructures de transports.

Les espaces boisés : Ils sont globalement peu représentés. Formant un cordon boisé sinueux le long de l'Yerres (ripisylve), ils signalent sa présence depuis le plateau. Ils matérialisent également la limite sud de la commune. Ils constituent des structures paysagères fondamentales et des points de repères importants dans le paysage. Ces boisements se rencontrent sur les versants et les fonds de vallée. Quelques bosquets ou parties de boisements subsistent sur le plateau agricole mais à l'état relictuel et sur des secteurs où la mise en culture est inenvisageable (lieux dits des moulins, du petit Val, du grand Val, ainsi que les prés de Forcil). Ils apportent un rythme au paysage ouvert du plateau. Les lisières et horizons boisés existants permettent de mettre en recul les grandes parcelles cultivées. D'un point de vue écologique ces espaces permettent de créer ou de maintenir des corridors écologiques.



Les vastes étendues planes occupées par les cultures céréalières s'étendent à l'infini



Le paysage ouvert met en exergue les éléments verticaux dans le paysage, qui deviennent dès lors des éléments de repères importants



Essentiellement localisés dans la vallée de l'Yerres, les boisements apportent une touche de diversité au cœur du paysage cultivé

Les alignements : Le vocabulaire de l'arbre est particulièrement développé sur le territoire. En effet, des alignements d'arbres bordent la plupart des grandes artères primaires et secondaires qui rayonnent autour du tissu aggloméré (RD216, RD319, RD50). Ils bordent également de nombreuses voies au cœur des quartiers. Ces alignements ont un double intérêt : ils permettent de relier les quartiers entre eux et permettent de constituer une trame verte continue raccordant l'ensemble des espaces verts de la ville.

Les parcs et espaces arborés : L'espace urbanisé de Brie-Comte-Robert présente un fort taux de végétalisation. Les parcs ou espaces arborés s'insinuent au cœur du tissu et participent à l'ambiance paysagère du territoire. Ils constituent des espaces de respiration majeurs et garantissent un cadre de vie de qualité aux habitants.

Les jardins familiaux et jardins privés : dans les espaces construits, le vocabulaire du jardin est particulièrement riche et participe au caractère verdoyant de la commune et à sa qualité paysagère. La forte empreinte végétale des quartiers et en particulier au niveau des franges urbaines contribue à donner une image qualitative aux ensembles construits. Un équilibre se forme entre la minéralité des constructions et la densité végétale qui renforcent l'harmonie du tissu aggloméré et son identité.



Les alignements d'arbres sont très présents sur le territoire briard : ils structurent les voies et marquent l'entrée de certaines fermes briardes



Les espaces publics représentés par des squares et parcs urbains constituent de véritables espaces de respiration au cœur du tissu urbanisé



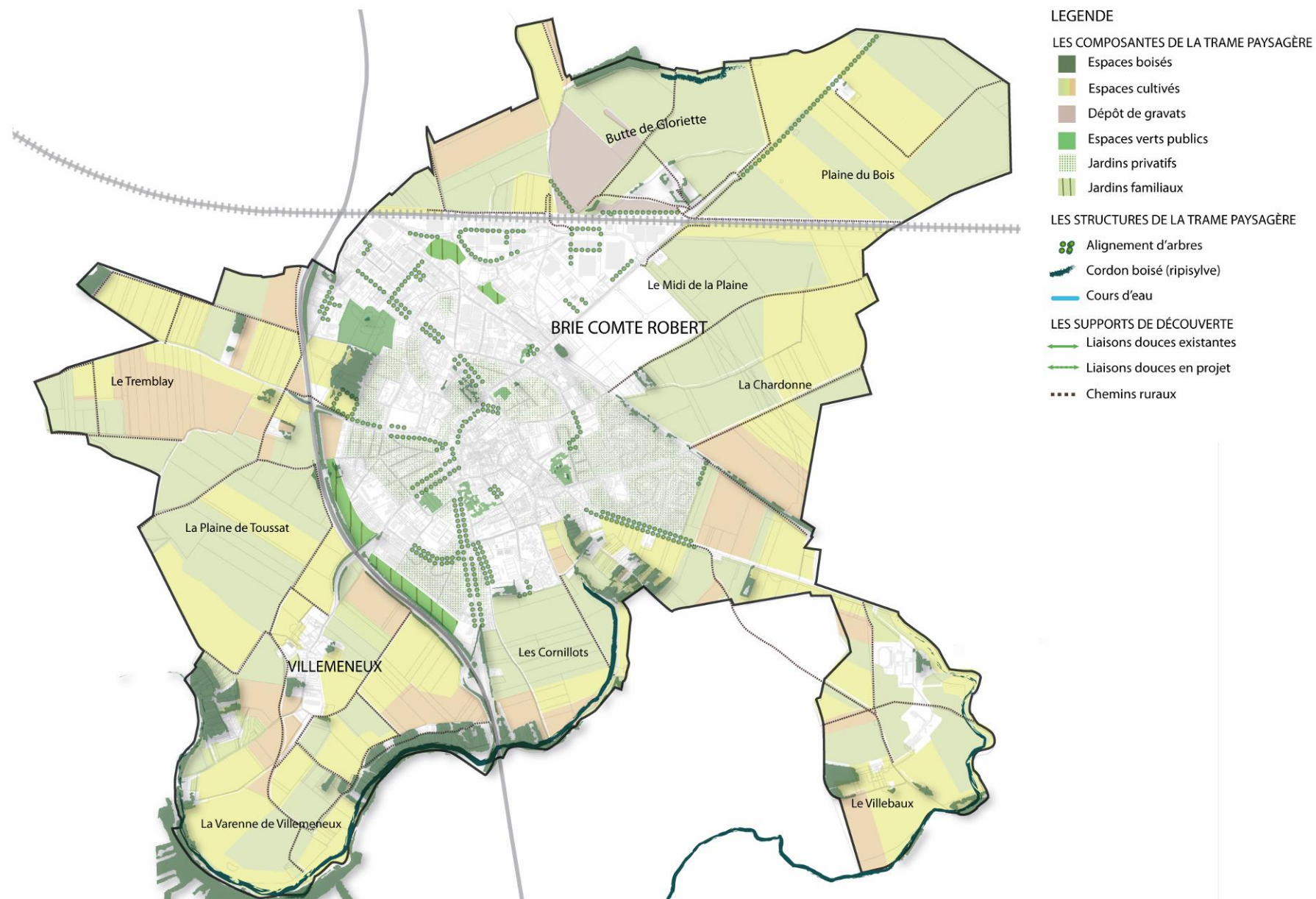
Les jardins privés présentent un cadre arboré très riche et participe au verdissement de la commune



Les jardins familiaux situés aux franges d'urbanisation constituent des zones de transition douces avec les espaces cultivés du plateau

UNE ARMATURE VEGETALE DIVERSIFIÉE ET STRUCTURANTE QUI S'ORGANISE EN COURONNE AUTOUR DU TISSU URBANISÉ

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Octobre 2010



1.3.2. Des infrastructures majeures qui délimitent les zones urbanisées des zones agricoles

La commune de Brie-Comte-Robert est traversée par plusieurs grandes voies de communication qui convergent en majorité vers le centre-ville. Ces infrastructures marquent de fortes coupures physiques sur le plateau agricole et constituent parfois la limite du tissu urbanisé.

La structuration de la trame viaire a globalement conditionné le développement communal. En particulier, le tissu urbain communal s'est historiquement développé le long de la RD319, ancienne voie royale reliant Brie-Comte-Robert à Paris.

- La RN 104 : elle découpe le territoire selon une orientation nord/sud. Elle marque la limite ouest de l'urbanisation de Brie-Comte-Robert. Un boisement quasiment continu planté de part et d'autre de la voie permet de limiter son impact dans le paysage communal.
- La ligne TGV : Elle traverse la partie nord de la commune et marque la limite de l'urbanisation. Cette infrastructure majeure marque une rupture physique forte sur le territoire et dissocie les paysages situés au nord de ceux au sud. Un merlon planté permet de minimiser son impact dans le paysage mais accentue la rupture visuelle entre les espaces.
- La RD 319 : Elle traverse le territoire communal du sud-est au nord-ouest en direction de Paris. C'est le long de cet axe que l'urbanisation briarde s'est historiquement structurée. La majeure partie de son parcours permet d'apprécier le paysage urbain de la commune. En particulier, cet axe historique mène au centre ancien de la ville qui recèle un patrimoine particulièrement riche.
- La RD 216 : cette voie parcourt le territoire du nord est en ouest et permet d'en apprécier les paysages tant urbains que cultivés. Après une longue traversée au cœur du paysage cultivé, sa configuration se resserre à l'entrée d'agglomération. Elle constitue l'une des principales radiales menant au centre historique. Des points de vue préférentiels permettent d'en apprécier la silhouette.
- La RD50 : radiale menant au centre historique, et irriguant la partie sud du territoire, elle constitue avec la RD216 et la RD319, les artères permettant de mailler l'ensemble des quartiers briards. Elle traverse la vallée de l'Yerres et se raccorde à la francilienne au sud du territoire.

Le reste du réseau viaire est représenté par un chevelu dense de voies de desserte interne aux quartiers qui s'organisent à partir des grandes radiales menant au centre-ville. Certains bouclages complexifient le réseau et peuvent désorienter l'automobiliste dans sa traversée communale.

Tout un réseau de chemins ruraux sillonne l'espace et permet d'apprécier le paysage communal.

2. LA DECOUVERTE DU PAYSAGE COMMUNAL

La lecture approfondie d'un territoire permet d'analyser et donc de mieux comprendre un cadre de vie particulier et complexe. Elle révèle un paysage sensible, porteur de sens, de valeurs émotionnelles et culturelles à travers différents éléments identifiants : les vues, les entrées de villes, le patrimoine paysager, architectural et vernaculaire.

2.1. L'évolution du territoire

L'occupation du territoire renvoie à des origines lointaines (vestiges gallo-romains).

La carte de Cassini nous montre qu'au XVIII^{ème} siècle, le territoire de Brie-Comte-Robert fut aménagé en rapport à Paris : une voie royale relie la commune à la capitale. En particulier, les grandes cultures céréalières du plateau permettaient d'approvisionner la capitale.

Ce rapport à la capitale a muselé le développement de Brie-Comte-Robert, capitale de la Brie Française qui ne s'est jamais vraiment développée. La commune est restée un bourg modeste en comparaison à la qualité extraordinaire des terres sur lesquelles elle est implantée.

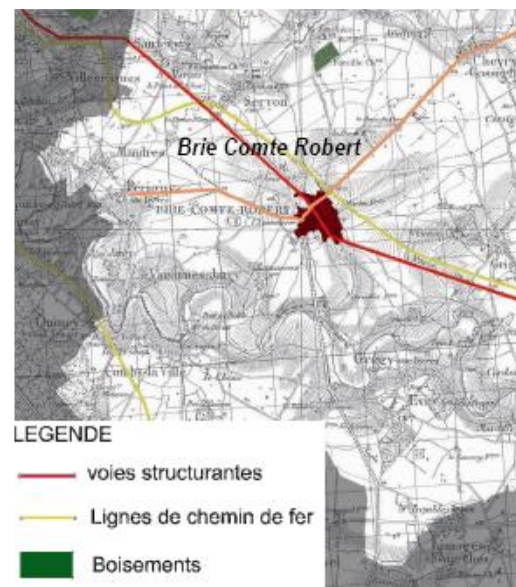
Au XIX^{ème} siècle, l'apparition des voies de chemins de fer amorce le développement de la commune. Le bourg reste néanmoins très rural jusqu'en 1960 et 1980 où l'arrivée du TGV engendre des phénomènes de rurbanisation. Le bourg se développe, les lotissements tendent à rejoindre les infrastructures au détriment de l'agriculture.

Les principales évolutions constatées sont :

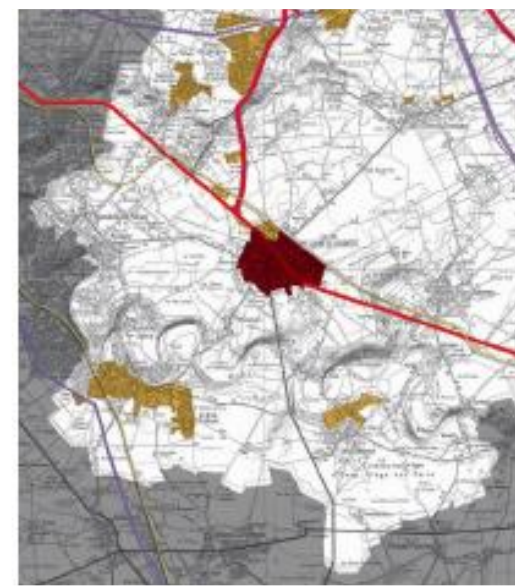
- la diminution des espaces agricoles et boisés,
- l'augmentation des espaces urbains et des infrastructures qui fragilise la pérennité des espaces ouverts.



XVIII^{ème}



XIX^{ème}



XX^{ème}

2.2. Le patrimoine archéologique

Il existe sur le territoire communal plusieurs secteurs d'intérêt archéologique. Il s'agit de :

1535 : Ville ancienne

1534 : Butte de Tuboeuf : habitat gallo-romain

1531 : Les Cornillots : site gallo-romain

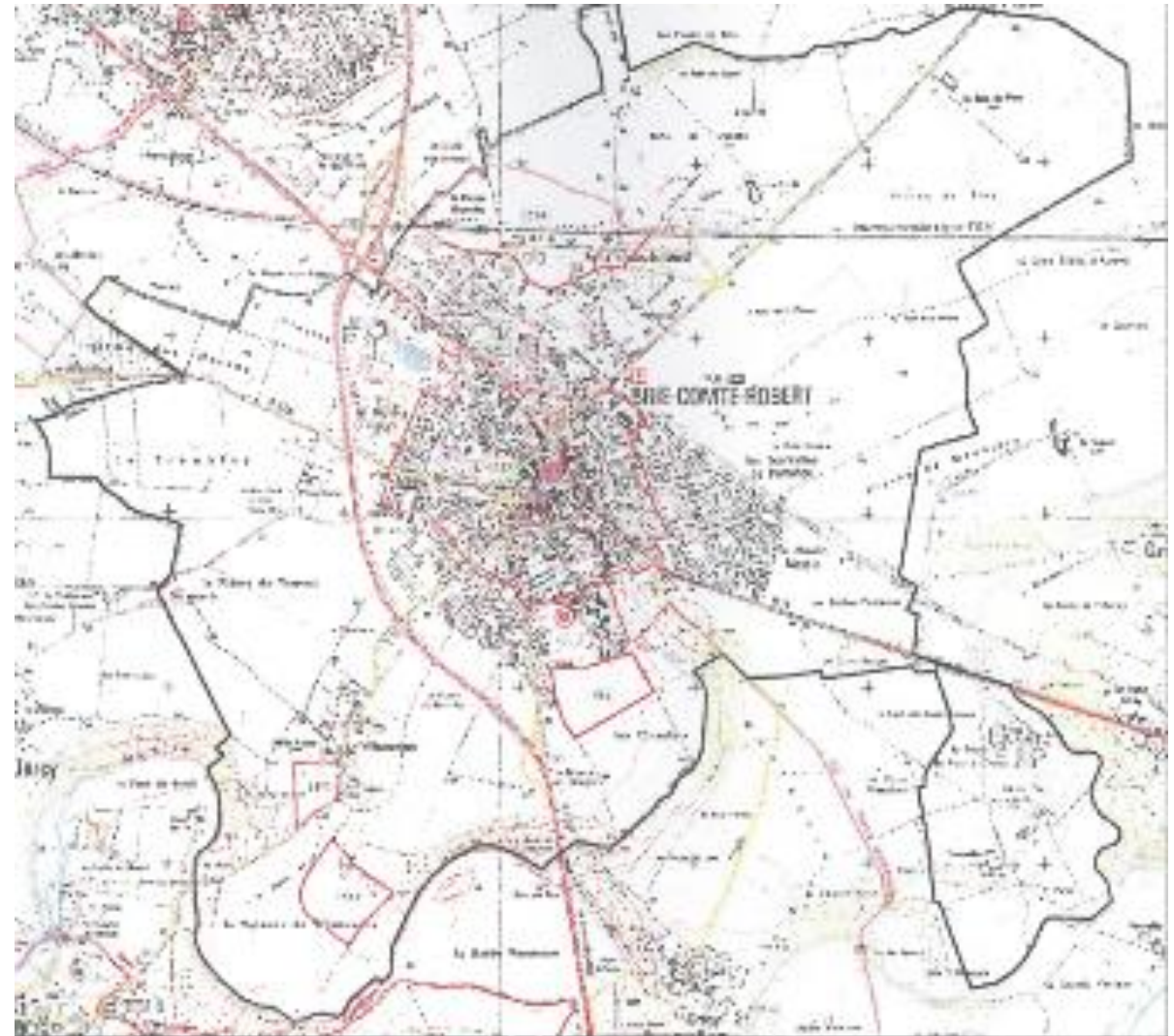
1534 : La pierre blanche : site gallo-romain en partie fouillé dans les emprises du TGV

1532 : Les terres douces : site gallo-romain

1533 : La Varenne de Villemeneux : site gallo-romain

1534 : Le rû de Tuboeuf : site gallo-romain

Par ailleurs il existe un certain nombre d'indices archéologiques dont la localisation exacte reste à préciser.



Linken angeschlossen: "100" - 10 an die gleiche Netzspannung gehen

^a Figures are averages of 100 simulations. ^b Standard deviation.

Code	GenBank accession number
1191	GenBank: U00000.1 <i>Escherichia coli</i> chromosome
1192	GenBank: U00000.1 <i>Escherichia coli</i> chromosome
1193	GenBank: U00000.1 <i>Escherichia coli</i> chromosome
1194	GenBank: U00000.1 <i>Escherichia coli</i> chromosome
1195	GenBank: U00000.1 <i>Escherichia coli</i> chromosome
1196	GenBank: U00000.1 <i>Escherichia coli</i> chromosome

2.3. La découverte du territoire aux entrées communales

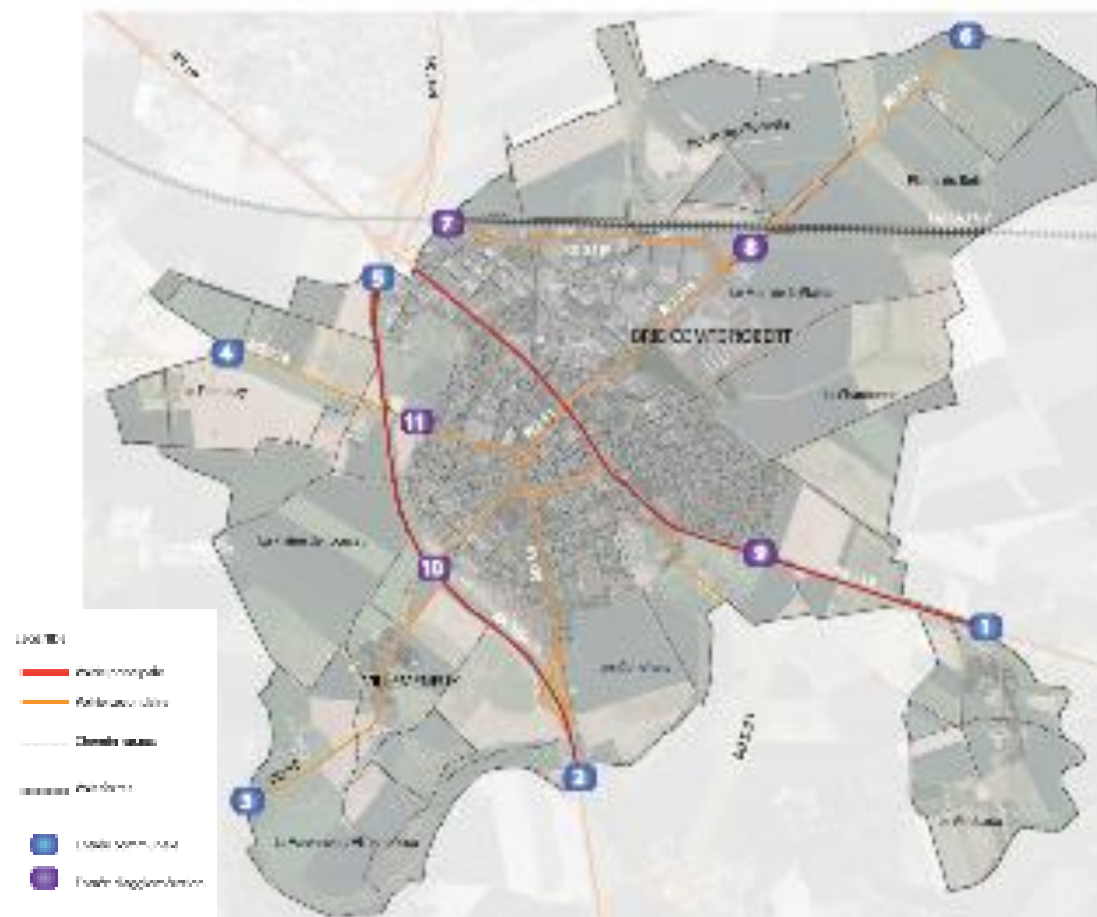
Les entrées de ville marquent et influencent fortement la perception de l'ensemble du territoire car elles véhiculent la première image d'une ville et de son accueil. Elles doivent ainsi être clairement identifiables et renvoyer une image positive. L'intégration des constructions nouvelles à la périphérie des centres anciens ou en continuité avec le bâti est donc un enjeu majeur dans le traitement des entrées de ville.

La ville de Brie Comte-Robert est située sur un léger promontoire à la limite du plateau agricole au nord et la vallée de l'Yerres au sud. Cette position donne aux entrées de ville des configurations très différentes.

La multiplication des voies radiales sur le territoire ainsi que la traversée par la RN104 ont engendré une multiplication des entrées de ville sur le territoire Briard depuis les voies primaires (RD319, RN104) et les voies secondaires (RD216, RD50). Il existe 6 entrées communales, c'est-à-dire aux limites du territoire, et 5 entrées d'agglomération : entrées de ville proprement dites. Parmi ces entrées on peut distinguer :

- Les entrées de villes sont qualitatives lorsqu'elles sont bien intégrées dans le contexte paysager (traitement qualitatif des espaces publics, des espaces de transitions...). Les éléments de structure du paysage tels que les boisements et les haies matérialisant les franges par exemple, donnent un cadre et une structure à ces espaces vitrines et garantissent une transition douce entre les espaces paysagers et construits.
- Les entrées de villes sont peu qualitatives, quand au contraire, aucune identification au lieu n'est possible (continuum urbain, pollution visuelle générée par une publicité sauvage en bordure de voie, absence de signalétique ou de traitement des espaces publics...). Il s'agit essentiellement des entrées par les voies qui traversent les zones d'activités qui perturbent la compréhension du territoire.

DES ENTRÉES DE VILLE GLOBALEMENT BIEN TRAITÉES MAIS MANQUANT PARTIELLEMENT DE SIGNALISATION





1. *Entrée sud par la RD319 en provenance de Grisy-Suisnes* : des boisements de part et d'autre de la voie (peupleraie à droite) s'insèrent au cœur des espaces cultivés. Ils signalent l'entrée sur Brie-Comte-Robert. Cette entrée communale très rurale est marquée par l'absence de panneau signalétique.



3. *Entrée sud par la RD 50 en provenance d'Evry-Grégy* : le caractère très rural de ces abords, l'emprise large de la voie et le manque de signalétique n'incite pas l'automobiliste à ralentir. Cependant, la préservation du caractère rural sur ces abords permet d'apprécier le socle paysager sur lequel la commune prend place.

2. *Entrée sud par la RN104* : l'entrée dans Brie-Comte-Robert se fait au moyen d'un échangeur rejoignant la RD50. Le léger encaissement de la route et les plantations qui la bordent confèrent à l'entrée un caractère très routier.



4. *Entrée ouest par la RD216 en provenance de Périgny* : elle traverse les espaces cultivés qui s'étendent à perte de vue. Au loin on peut distinguer le clocher de l'église et les boisements qui bordent la RN104.



5. *Entrée nord par la RN104* : l'entrée dans Brie Comte Robert se fait au moyen d'un échangeur qui se raccorde à la RD216. Les boisements qui bordent la voie et son emprise large lui confèrent un caractère très routier.



6. *Entrée nord est par la RD216 en provenance de Chevry-Cossigny* : l'aménagement des abords de la voie et la mise en place de liaisons douces apportent une dimension qualitative à l'entrée communale. L'absence de plantations permet d'apprécier le paysage cultivé du plateau.



7. *Entrée nord-ouest par la RD216* : l'architecture des bâtiments de la zone d'activités et les volumes dévalorisent l'image du territoire. La pollution visuelle générée par les panneaux publicitaires en bordure de la voie donne à l'entrée une image plus routière qu'urbaine.

8. *Entrée nord par la RD216* : l'entrée communale est caractérisée par l'architecture typique des zones d'activités. Elle est marquée par un manque de structuration d'ensemble et renvoie une image très routière. Il apparaît alors complexe d'identifier la commune depuis cette entrée.



9. *Entrée sud-est par la RD319* : un alignement de peupliers marque l'arrivée sur Brie. Les franges bâties des ensembles pavillonnaires contrastent avec les espaces cultivés ouverts. L'intégration paysagère des franges permet de marquer la transition douce avec les espaces cultivés.



10. *Entrée ouest par la RD50 en provenance de Villemeneux* : le profil de la voie, son aménagement (glissière de sécurité) et les plantations qui la bordent donnent à l'entrée de ville une image très routière qui contraste fortement avec la traversée très rurale du lieu dit de Villemeneux et les espaces agricoles qui le longent.



11. *Entrée est par la RD216 en provenance de Périgny* : la silhouette du clocher constitue un point d'appel dans le paysage depuis la RD216. La Francilienne délimite l'urbanisation. Le passage de la francilienne marque ainsi l'entrée de ville. Les franges bâties sont constituées d'ensembles pavillonnaires récents qui contrastent avec les espaces agricoles à proximité.

2.4. Un relief support de nombreuses vues

Le modelé des reliefs et la silhouette des masses végétales et bâties sont autant d'éléments qui cadrent et organisent les vues et permettent de comprendre le fonctionnement du territoire. De façon générale, la variété des composantes et structures paysagères, l'architecture, la diversité des ambiances et des points de vues permettent de réaliser une lecture topographique et paysagère enrichissante.

Il existe sur le territoire briard une succession de vues plus ou moins remarquables qui permettent de bien comprendre le paysage et d'apprécier les différentes ambiances qui s'en dégagent :

- les points de vues remarquables et perspectives visuelles sur l'église située sur un léger promontoire du plateau depuis les voies d'accès,
- les ouvertures visuelles sur l'espace agricole au niveau des routes et chemins qui sillonnent le territoire,
- les percées visuelles au cœur de la Vallée de l'Yerres qui signalent de façon progressive la présence de l'eau à travers une végétation plus ou moins dense et continue.

2.4.1. Les points de vues remarquables sur les éléments du patrimoine

Les points de vue sur l'église :

L'église domine la ville sur un léger promontoire culminant à 88m. Le paysage du plateau, très ouvert, permet de dégager les vues sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur la silhouette bâtie de la ville.

Le clocher de l'église constitue un point d'appel important dans le paysage cultivé du plateau ponctué de quelques bosquets.

Ces cônes de vues préférentiels sont perceptibles depuis la RD216 en provenance de Périgny et de Chevry-Cossigny, depuis la RD50 en venant de Villemeneux et en venant de Grégy. Ils sont d'autant plus remarquables que l'horizontalité du paysage accentue les verticales du paysage.

L'église est mise en valeur par un premier plan végétal lui servant de socle.



Depuis les espaces ouverts du plateau la silhouette bâtie de la ville et le clocher de l'église jaillissent dans le paysage.



Depuis la route de Mandres, le clocher jaillit derrière les ensembles pavillonnaires et devient omniprésent en arrière plan

Les points de vue rapprochés sur les monuments du centre-ville :

Les ruines du château situées en contrebas sont rarement visibles depuis la ville, les quelques points de vues existants méritent une attention particulière (depuis la rue Gallieni et depuis la RD319 à l'intersection avec le boulevard des fossés).

L'Hôtel Dieu est inséré dans le tissu urbain du centre ancien, il n'est visible que depuis la rue des Halles et sa toiture depuis la RD319 à l'intersection avec le boulevard des Fossés.

Les points de vue rapprochés sur l'église sont nombreux, ce qui permet aux promeneurs de l'apprécier sous toutes ces faces. Elle constitue un élément de repère important du paysage urbain de la ville. Elle est particulièrement visible dans l'axe des rues de l'église, Gambetta, de la Grenouillère et de l'avenue Thiers. Le point de vue depuis la RD319 et le boulevard des Fossés est exceptionnel et révèle les trois monuments dans une même perspective.

Ces différents points de vue devront faire l'objet d'une attention particulière lors de tous projets d'aménagement.



Vue rapprochée sur l'église depuis la rue de la Madeleine

Vue rapprochée de l'église depuis la rue des Ecoles



Vue rapprochée de l'église depuis la rue Gambetta

2.4.2. Les vues depuis la route

Les infrastructures constituent des vecteurs de découverte privilégiés pour le territoire et permettent d'apprécier la diversité des ambiances et perceptions présentes sur la commune. Ainsi, une succession de vues plus ou moins larges et lointaines permet d'enrichir le parcours depuis les routes. Les routes de plateau et les chemins ruraux permettent d'apprécier le paysage agricole ouvert et mettent en exergue la silhouette bâtie de la ville et le clocher de son église. Les routes un peu plus encaissées offrent une succession de percées visuelles à travers les masses boisées et permettent une découverte plus progressive du territoire briard (boucle de la Vallée de l'Yerres).

Pour autant, certaines infrastructures (RN104) de par leurs aménagements (plantations sur leurs abords...), leur situation (encaissées ou non) et leur nature (fréquentation, axe rectiligne) constituent des éléments de rupture qui se détachent du paysage et ne permettent pas d'appréhender le paysage communal.

2.4.3. Les ouvertures visuelles

Ces ouvertures visuelles se rencontrent sur le plateau agricole au relief peu accusé et dominé par de larges parcelles ouvertes. Cette dominante horizontale accentue toutes les verticales du paysage qui deviennent dès lors des points de repères saisissants (clocher de l'église, arbres isolés, bosquets, éléments bâtis...).

Le plateau constitue un lieu privilégié pour la découverte du territoire, mais également un lieu sensible à toutes les évolutions (développement urbain, aménagement d'infrastructures...) et concentrent des enjeux forts en termes de pérennité et d'intégrité du paysage agricole.

En particulier la mise en scène des franges urbaines doit permettre d'assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et de donner une cohérence à l'ensemble du territoire.



Les ouvertures visuelles au niveau du plateau agricole : les éléments bâtis et motifs paysagers (bosquets, boisements) appellent le regard



Les vastes étendues agricoles s'étendent à l'infini : un paysage structuré par strates horizontales

2.4.4. Les percées visuelles

Elles se situent essentiellement au niveau de la vallée de l'Yerres marquée par une alternance de masses boisées et d'espaces ouverts.

Ainsi la rivière de l'Yerres se dévoile au gré de ces percées visuelles. Celles-ci sont d'autant plus importantes que la vallée se traverse mais ne se longe pas et qu'il est ainsi difficile d'appréhender la vallée de façon globale.

Ces effets d'alternance entre les vides (prairies humides) et les pleins (versants boisés) animent le paysage et lui confèrent une ambiance pittoresque.

Ces percées visuelles peuvent également se rencontrer au travers du tissu urbanisé. La présence de parcs, squares ou espaces végétalisés s'insinuant dans le tissu permet de créer des percées visuelles sur le paysage agricole environnant.

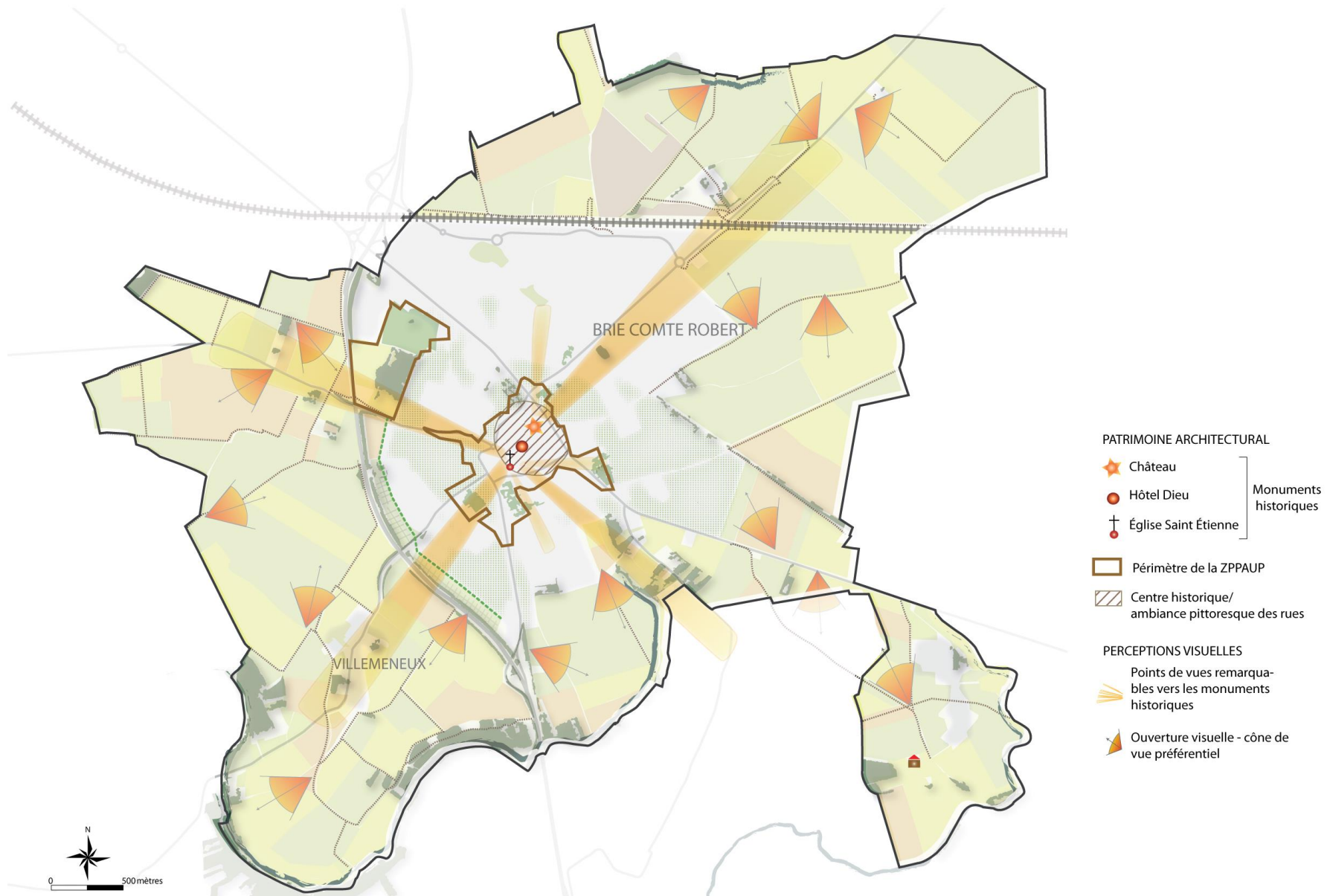
Cependant l'absence d'un relief marqué rend ces percées visuelles très ponctuelles. Elles sont cependant primordiales pour comprendre le socle paysager sur lequel la ville prend place.



Les percées visuelles à travers les masses boisées qui ponctuent la vallée de l'Yerres permettent d'apprécier les paysages de l'eau.

DE LARGES OUVERTURES VISUELLES ET DES CÔNES DE VUES REMARQUABLES VERS LES MONUMENTS HISTORIQUES

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert -



2.5. Un patrimoine naturel et paysager riche, révélant l'identité communale

Le patrimoine paysager de la commune en révèle son identité. Il est riche et plus ou moins préservé et se décline par la présence d'espaces agricoles, de boisements et bosquets, des parcs, des paysages de l'eau, du cadre végétalisé des jardins privatifs, des alignements, des points de vues, des cheminements piétonniers qui jalonnent le territoire.

Le territoire de Brie-Comte-Robert est inscrit dans le plateau briard correspondant au secteur géographique de la Brie boisée et participe activement à la constitution de la ceinture verte régionale.

Même si l'occupation des sols est marquée par des usages à caractère rural, ce territoire en pleine mutation est de plus en plus sollicité en matière d'extension urbaine à partir de la capitale. Dès lors, la commune de Brie-Comte-Robert est soumise à des menaces sur son territoire comme la fragilisation de l'agriculture, la banalisation des paysages et la rupture des continuités écologiques.

Par conséquent, afin de conserver le caractère rural et naturel, il convient de porter une attention particulière au patrimoine paysager et naturel de la commune.

2.5.1. Le paysage lié à l'agriculture

Depuis de nombreux siècles l'activité agricole a façonné le paysage briard sur la majeure partie de sa surface. Ce paysage est constitué de larges parcelles qui s'étendent à perte de vue et composé majoritairement de cultures céréalières. L'absence de relief marqué accentue l'effet d'horizon infini et met en exergue les éléments verticaux du paysage et en particulier les lisières boisées de la vallée de l'Yerres ou la silhouette bâtie de Brie ou du hameau de Villemeneux. Les habitations de Villemeneux marquent une barrière visuelle entre les champs situés au nord du hameau et les masses boisées des versants de la vallée de l'Yerres.

Les infrastructures sont particulièrement présentes sur ce paysage ouvert et marquent des ruptures physiques importantes. Elles constituent des éléments de rupture dans la monotonie apparente du paysage du plateau, accrochant le regard et faisant office de points de repère dans l'immensité du plateau.

Certaines franges bâties sont en contact direct avec l'espace agricole : il n'existe pas de transition entre les deux espaces. Cet aspect est particulièrement perceptible au niveau des zones d'activités situées au nord du territoire.

Quelques bosquets d'arbres et arbres isolés viennent animer ces grandes étendues agricoles. Les boisements qui bordent la vallée de l'Yerres constituent des horizons boisés depuis le plateau signalant la limite communale au sud du territoire. Les espaces boisés sont peu représentés sur l'ensemble de la commune, mais apportent une diversité aux paysages cultivés et constituent des éléments de repères.



Les espaces agricoles s'étendent sur les versants de la vallée et marquent une continuité visuelle avec le paysage du plateau. Les masses boisées des versants prennent place en toile de fond.

2.5.2. Le paysage lié à l'eau

La vallée de l'Yerres forme une succession de méandres qui nous renseignent sur la pente peu soutenue des versants. Ces versants sont tantôt boisés, tantôt cultivés et en continuité avec les espaces du plateau. Le paysage de la vallée de l'Yerres est un paysage d'enchaînements où alternent écrans végétaux et transparences. Cette vallée garde un aspect naturel et pittoresque du fait de l'absence de parcours piétonniers sur ces abords et de sa situation aux confins sud de la commune. Elle se dévoile au gré des transparences dans les masses boisées.



Une vallée sauvage et préservée, une ripisylve dense qui souligne la présence de l'eau

2.5.3. Les parcs urbains et espaces publics de Brie-Comte-Robert

Il existe au cœur du tissu urbanisé de Brie-Comte-Robert une forte densité végétale. Cette forte densité végétale prend place à partir des limites du centre ancien. Le patrimoine végétal de la commune se décline par des alignements d'arbres ou mails plantés, des squares, des parcs... Ces espaces partagés sont générateurs de liens sociaux et permettent de créer des liens entre les différents quartiers de la commune.

Parmi les plus grands espaces plantés, on distingue :

- Parc François Mitterrand : il constitue l'un des plus grands espaces verts de la commune et s'étend sur environ 25ha. Ce parc prend

place sur un terrain mouvementé et recense quelques beaux sujets d'arbres remarquables et comprend un plan d'eau.

- Parc de la Mairie : le parc de la Mairie est doté d'un patrimoine arboré intéressant formant des bosquets ouverts. Implanté en cœur d'îlots, cet espace calme contraste fortement avec les nuisances sonores générées par la RD319.
- Parc de Brie : la végétation du parc de Brie est issue des anciens parcs du château. Il s'agit d'un parc privé mais constitué d'arbres remarquables bien entretenus.

La commune possède également un petit nombre de squares et jardins (jardin des Bienfaites, square de la Grenouillère, square Chaussy...) ou mails plantés (boulevard Jean Jaurès) qui participent au verdissement de la commune et ainsi à son cadre de vie. Outre leur rôle d'espaces de respiration au cœur de tissu aggloméré, leur mise en réseau constitue un enjeu paysager fort à l'échelle communale et permettrait de constituer une trame verte continue sur l'ensemble du territoire.



Le square Chaussy et le square de la Grenouillère

2.5.4. Les supports de découverte du patrimoine paysager

Les chemins ruraux et chemins de randonnées

Ils constituent un support de découverte intéressant pour apprécier la qualité des paysages briards et du patrimoine rural du plateau.

Leur caractère rustique apporte à la découverte un caractère bucolique et champêtre. La découverte depuis ces chemins permet d'appréhender le paysage à plus fine échelle et de manière plus progressive et confidentielle.

Par exemple le chemin des roses (ENS), aménagé sur l'emprise d'une ancienne voie ferrée permet une découverte progressive des paysages briards et constitue également un lieu de mémoire.

Le chemin de Grande Randonnée Pédestre des vallées et forêts briardes permet d'appréhender les contours de la vallée de l'Yerres, son rapport au plateau agricole et au tissu urbanisé de Brie. Il suit les lignes de crêtes des coteaux et surplombe sur une partie de son parcours les paysages de l'eau.

Les liaisons douces au cœur du tissu urbanisé

Une trame piétonne s'insinue au cœur des différents quartiers briards. Ces parcours piétonniers permettent de relier en partie les grands espaces verts communaux et aussi les différentes poches urbanisées.

Tout un réseau de liaisons douces en projet viendra compléter le réseau actuel et permettra de structurer et donner davantage de cohésion entre les quartiers.



Au cœur du plateau cultivé, les chemins ruraux permettent d'appréhender le paysage agricole



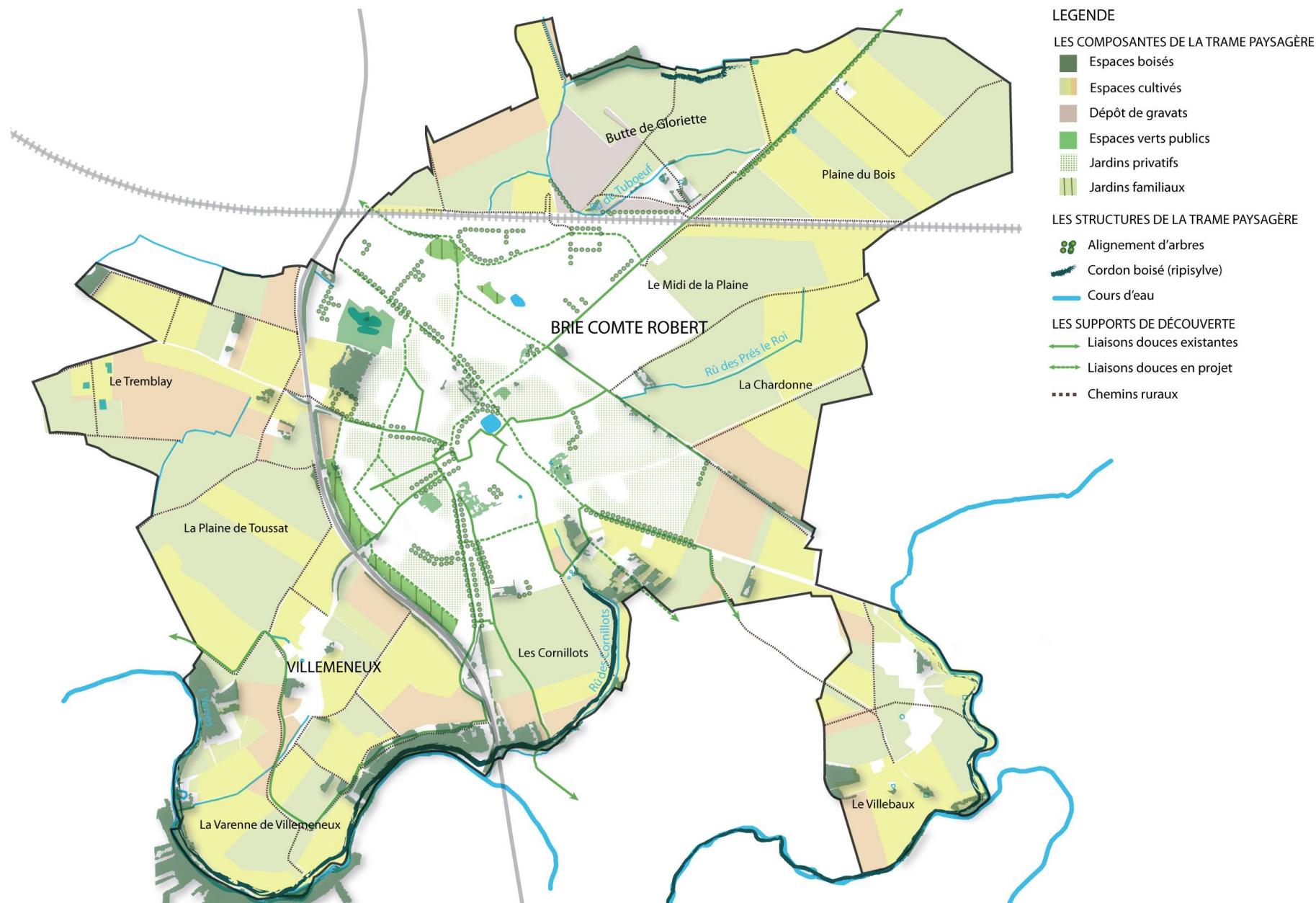
Le chemin des Roses, un parcours de plus de 8km sur les vestiges d'une ancienne voie ferrée

De nombreuses liaisons piétonnes irriguent l'espace urbanisé (rue Grenouillère, rue du tir, Avenue Victor Hugo).



UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER RICHE REVELANT L'IDENTITE COMMUNALE

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Octobre 2010



2.5.5. Un patrimoine naturel à protéger

Le territoire de Brie-Comte-Robert se distingue par la présence d'un patrimoine naturel remarquable composé d'un site classé, de deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) et de deux Périmètres régionaux d'Intervention Foncière (PRIF).

Par ailleurs, la commune est jalonnée d'espaces verts semi naturels (parcs, jardins privés ou publics, alignements d'arbres) qui lui confèrent une « identité verte » forte, participant à l'amélioration du cadre de vie des Briards.

Site classé

Il désigne les sites naturels dont l'intérêt paysager, artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque exceptionnel justifie un suivi qualitatif sous la forme d'une autorisation préalable pour les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

Les critères définis par la loi du 2 mai 1930 conduisent à protéger des espaces d'une très grande diversité :

- Espaces naturels qui méritent d'être préservés de toute urbanisation et de tout aménagement,
- Paysages marqués tant par leurs caractéristiques naturelles que par l'empreinte de l'homme,
- Parcs et jardins,
- Écrins paysagers des monuments et des ensembles monumentaux pour lesquels le périmètre de protection prévu par la loi modifiée du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques est insuffisant.

Dans les sites classés, qui ne sont pas constructibles sauf exception, les déclarations de travaux relèvent du préfet, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les permis de construire ou de démolir relèvent du Ministre chargé de l'Environnement, après avoir été soumis pour avis à la "Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages". Les aménagements peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au site. Les textes applicables sur ces sites sont : articles

L341-1 à L341-22 du Code de l'environnement (issus de la loi du 2 mai 1930), articles R341 -1 à R341-31 du Code de l'Environnement.

Par décret du 13 septembre 2005, publié au Journal officiel du 21 septembre 2005, a été classé parmi les sites du département de Seine-et-Marne l'ensemble formé par la vallée de l'Yerres aval et ses abords sur le territoire des communes de Brie-Comte-Robert, Combs-la-Ville et Evry-Grégy-sur-Yerres.

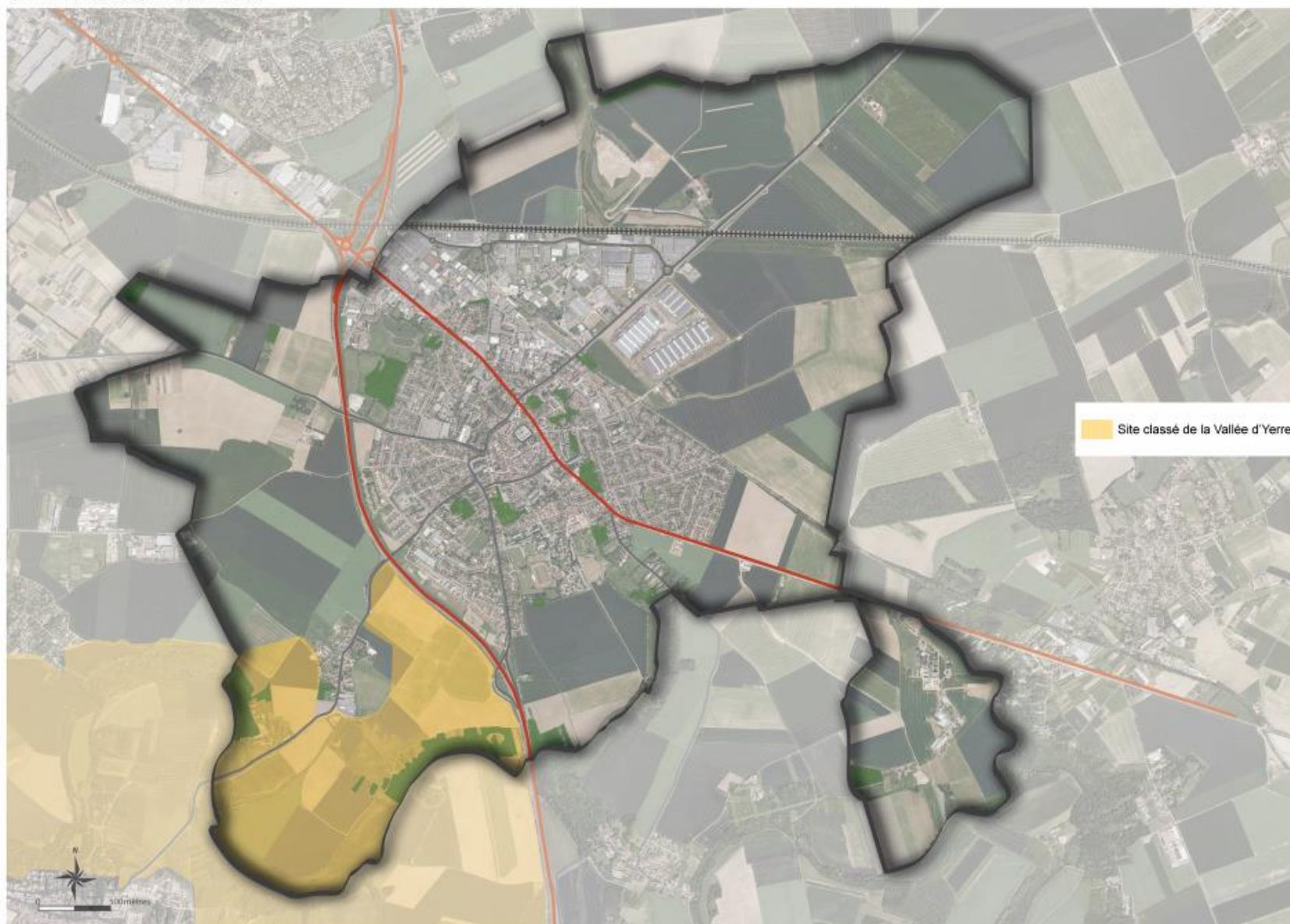
Ce classement s'inscrit dans une démarche de protection globale de la vallée qui traverse également les départements du Val-de-Marne et de l'Essonne. Il concerne une séquence périurbaine qui assure la transition et le lien entre le cours amont de la rivière, situé à l'est de la Route Nationale 104 dite la Francilienne, au paysage purement rural et à l'ouest, l'ultime développement de la vallée en milieu urbain.

La séquence paysagère proposée au classement est composée d'une succession de grands méandres de l'Yerres, soulignés par des coteaux boisés, qui enserment des plaines agricoles (la Basse Versonne et la Varenne de Villemeneux), et des équipements sportifs et le début de l'agglomération à Combs-la-Ville.

Dans sa partie ouest, la rivière se ramifie, composant une succession d'îles qui concourt fortement à la qualité de l'ensemble et au développement d'une nature riche et variée.

Site classé de la Vallée de l'Yerres

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Août 2010



Espace naturel sensible

L'E.N.S. ou Espace Naturel Sensible a été institué par la loi 76.1285 du 31 décembre 1976 puis jurisprudentiellement précisé par le tribunal de Besançon comme *espace dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent.*

Les Espaces Naturels Sensibles des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme :

« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non. (...) »

Pour mettre en œuvre la politique prévue à l'article L. 142-1, le département peut instituer, par délibération du conseil général, une taxe départementale des espaces naturels sensibles. (...). Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département. Elle est établie sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments et sur les installations et travaux divers autorisés en application de l'article L. 442-1. (Articles L.142-1 à L.142-13 du code de l'urbanisme) »

Ces espaces sont protégés pour être ouverts au public, mais on admet que la surfréquentation ne doit pas mettre en péril leur fonction de protection. Ils peuvent donc être fermés à certaines périodes de l'année ou accessibles sur rendez-vous, en visite guidée. Certaines parties peuvent être clôturées pour les besoins d'une gestion restauratoire par pâturage.

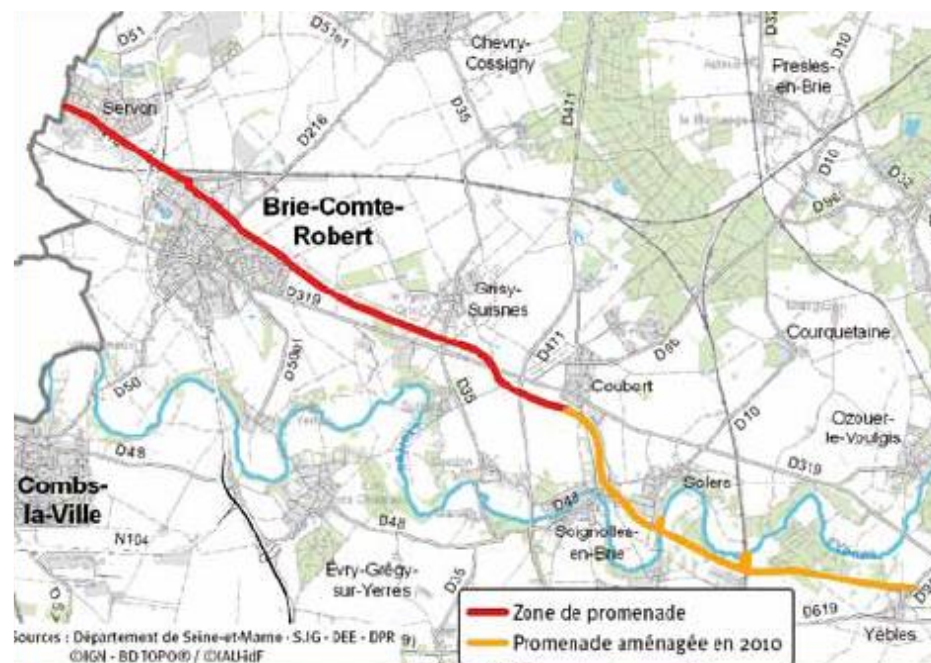
- Espace Naturel Sensible : le Chemin des roses

D'une superficie de 17ha cet Espace Naturel Sensible ouvert au public offre un chemin de promenade à travers les paysages de la vallée de l'Yerres et de la Brie.

Son parcours d'une dizaine de kilomètres s'étend de Servon à Courbet en traversant Brie-Comte-Robert.

Ce tronçon de l'ancienne voie ferrée Bastille-Verneuil l'Etang a été rendu célèbre par le « train des roses » entre la fin du XIX^e et le début du XX^e siècle.

C'est par cette ligne qu'étaient acheminées vers Paris les fleurs cultivées dans la région. Jugée peu rentable, elle fut fermée au trafic voyageur en 1953 et définitivement fermée en 1989.



Espace Naturel Sensible du Chemin des roses

En 2002, le Conseil général a pris la décision d'acquérir ces terrains pour permettre leur valorisation.

Dans un premier temps, il a été procédé au débroussaillage, à l'enlèvement des déchets, puis à l'aménagement d'un chemin rustique ainsi qu'à l'installation de bancs de promenade.

Cet espace bénéficie d'un entretien particulier dont le but est la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Pour cela il limite volontairement le rythme de tonte et n'utilise ni engrais ni désherbants.

La flore éloignée des bordures est fauchée après floraison, afin de permettre aux espèces végétales et animales d'accomplir leur cycle biologique.

- Espace Naturel Sensible : Bords de l'Yerres

Cet espace de 40 ha en cours de création prévoit l'aménagement d'un futur Parc des bords de l'Yerres avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Yerres.

La création de cet ENS rentre dans le cadre du renforcement de la ceinture verte régionale d'Ile-de-France L'ENS des « Bords de l'Yerres » sur la commune de Brie-Comte-Robert n'est pas ouvert au public. Le droit de préemption sur cet espace a été délégué à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France. Cette dernière a l'objectif de constituer à terme dans la vallée de l'Yerres un périmètre large et cohérent d'intervention foncière. La finalité est sa préservation mais aussi permettre sa découverte par le public avec la réalisation d'un maillage de continuités pédestres.

Périmètre Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) – Agence des Espaces Verts de la Région Ile de France

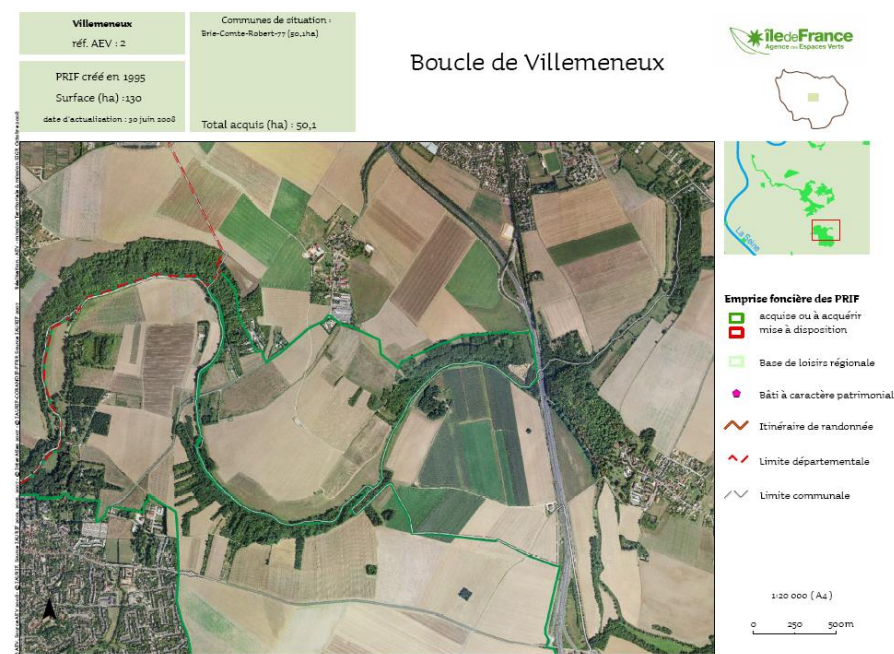
Cette agence créée en 1976 sous forme d'un établissement public régional à caractère administratif a pour but de mettre en œuvre la politique régionale en matière de protection, de mise en valeur ou de restauration des milieux naturels, forêts, promenades, espaces agricoles périurbains...

Les acquisitions foncières sont réalisées au sein de 68 Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière créés par le Conseil Régional d'Ile-de-France. En Seine-et-Marne, la surface d'intervention de l'Agence des Espaces Verts représente 11 110ha.

La commune de Brie-Comte-Robert est concernée par la présence de deux PRIF au sud du territoire :

- La boucle de Villemeneux

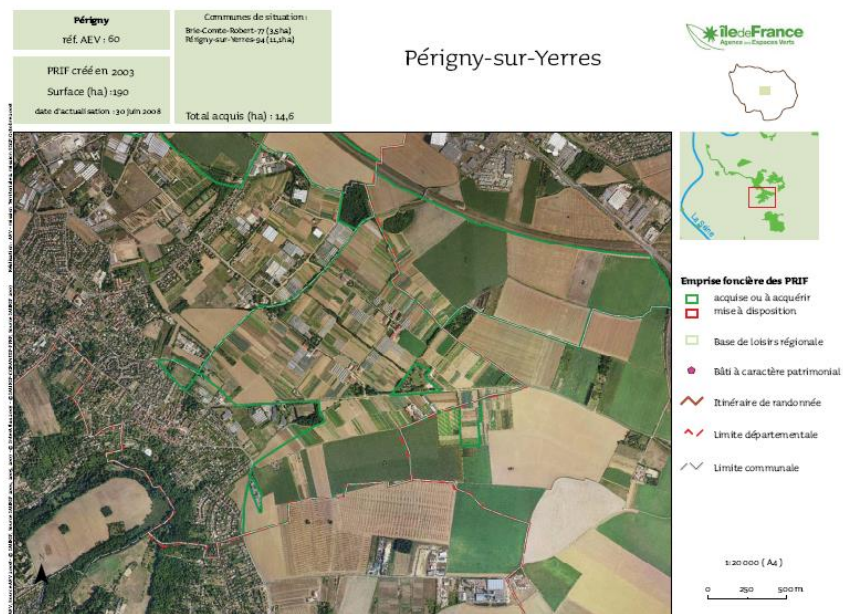
Créé au milieu des années 1990 pour protéger le plateau agricole et la boucle de l'Yerres, le PRIF boucle de Villemeneux est composé de parcelles agricoles et d'un coteau sud dit « du Petit Val ». Ce PRIF s'étend sur une superficie de 130ha.



- Périgny-sur-Yerres

Ce PRIF a été créé en 2003 et s'étend sur environ 190ha. Il est occupé par des terres agricoles essentiellement maraîchères avec quelques parcelles de grandes cultures. Environ 15ha sont loués par bail rural environnemental à long terme à un maraîcher.

Ces PRIF étant essentiellement agricoles, l'objectif consiste par ailleurs à maintenir une activité agricole soucieuse des problématiques environnementales et notamment l'amélioration de la qualité de l'eau de l'Yerres par des pratiques culturales biologiques ne nécessitant pas l'apport d'intrants ou de pesticides pouvant se retrouver dans les milieux aquatiques suite au ruissellement.



Source : Atlas des PRIF – Agence des Espaces Verts

2.6. Un patrimoine architectural et vernaculaire racontant l'histoire communale

Le territoire de Brie-Comte-Robert possède une dimension culturelle exceptionnelle. De nombreux éléments du patrimoine architectural et historique jalonnent le territoire. Il s'agit de sites et monuments reconnus pour leur valeur historique ou culturelle ainsi que d'éléments qui structurent ou rythment l'espace, servent de repères visuels ou de points d'appel. Tous ces éléments racontent l'histoire de Brie-Comte-Robert et participent à son image actuelle. Ils doivent donc être pris en compte lors des réflexions sur l'évolution de la commune. Ces différents éléments participent à l'attractivité communale puisqu'ils témoignent de la qualité du cadre de vie et peuvent être le support de découverte du territoire.

2.6.1. Le patrimoine religieux

L'église Saint-Etienne fut construite au XIII^{ème} siècle sous la demande de Robert II de Dreux, elle est dédiée à saint Étienne, le premier martyr de la chrétienté. De style gothique et romantique, elle comporte une rosace du XIII^e siècle au-dessus du chœur, de superbes sculptures et boiseries du XV^e siècle ; à l'extérieur ses arcs-boutants sont ornés de gargouilles, et une tour complète sa façade. Sa flèche, qui domine la ville, peut être aperçue à des kilomètres sur le plateau de la Brie.

L'église Saint-Étienne a été classée Monument Historique le 15 août 1840. En 1886, le clergé prit la décision de vendre le grand buffet d'orgue des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Au début du XX^{ème} siècle, quelques parties de l'édifice étaient en mauvais état. On répara, entre autres, la toiture en 1905. Après la Première Guerre mondiale, un comité franco-américain se constitua pour participer à la restauration de l'église Saint-Étienne. Le 30 mai 1927, il a été célébré le premier office à la mémoire des combattants américains, morts pour la France. Cette cérémonie eut lieu en présence du maréchal Joffre, qui scella une plaque commémorative sur un des piliers de l'église, près de l'autel.

L'église Saint-Etienne



2.6.2. Les autres monuments historiques

Le château de Brie-Comte-Robert est un château fort médiéval construit à la fin du XIII^{ème} siècle.

À la fin du XIII^{ème} siècle, Robert de Dreux, frère du roi Louis VII de France, fonde la ville de Brie-Comte-Robert et y fait bâtir son château. Celui-ci est alors constitué d'un plan carré, flanqué de sept tours et ceinturé par des douves d'eaux. Jeanne d'Évreux, héritière du château, fait entrer la ville de Brie-Comte-Robert dans l'enceinte du royaume de France, par son mariage avec le roi Charles IV.

Avec la Fronde, au milieu du XVII^{ème} siècle, le château est partiellement reconstruit et aménagé, il est ensuite vendu comme bien national. La commune de Brie-Comte-Robert achète le château puis le revend à des particuliers. Les acheteurs vont faire raser ce qu'il reste de la tour Saint-Jean pour édifier une maison bourgeoise. La ville rachète le château et termine sa restauration en 1923 et fait classer le château comme monument historique en 1925.

Depuis la création de l'association « Les Amis du Vieux Château de Brie-Comte-Robert » en 1982, des bénévoles s'emploient à des chantiers de fouilles, de restauration du patrimoine bâti et de mise en valeur du site. En 2003, les courtines sont remontées à plus de six mètres de hauteur, la tour de Brie est restaurée et la maison bourgeoise est détruite. Enfin, il y a la reconstruction partielle de la tour Saint-Jean.

L'Hôtel Dieu a probablement été construit au XIII^{ème} siècle par Robert II de Dreux. Le bâtiment perdit ses voûtes en 1831. Un deuxième étage a été reconstruit en respectant la façade de style gothique.

Originellement, le lieu servit d'hôtellerie, fondé en 1208, pour accueillir pour une ou deux nuits les voyageurs et non de soigner les malades, puis en chapelle de Saint-Éloi. En 1840, le bâtiment est transformé en école de filles, mais dix en plus tard, en 1850, le bâtiment s'est vu transformé en une chapelle dédiée à sainte Justine.

Il y a deux pierres tombales dans cet édifice, la première est celle d'Anthoinette du Tertre, elle fut sœur à l'hôtel-Dieu de Brie de 1515 à 1557 et la seconde est celle d'Agnès de Lozanne, elle fut aussi une sœur de 1557 à 1566. Un deuxième Hôtel-Dieu œuvra, il est situé dans l'actuel hôpital local de Brie-Comte-Robert. De nos jours, il est utilisé par l'association de lutte contre le cancer de Seine-et-Marne.

L'hôtel-Dieu figure en 1840 parmi les premiers bâtiments protégés au titre des monuments historiques.

L'Hôtel-Dieu fondé par Robert II de Dreux fut de nouveau utilisé comme hôpital pendant la Première Guerre mondiale. Le bâtiment est utilisé comme salle d'exposition depuis 1995. Il s'agrémenta aussi d'un petit jardin de type médiéval, où ont été plantées des herbes aromatiques et médicinales.



Château médiéval de Brie-Comte-Robert



Hôtel Dieu

2.6.3. Le patrimoine bâti remarquable

Le centre ancien : Le centre ancien de Brie regroupe un patrimoine architectural et urbain d'un grand intérêt. La délimitation du centre ancien correspond aux anciennes murailles de fortification, élevées du XIII^{ème} au XIV^{ème} siècle. Le tissu urbain présente des qualités architecturales indéniables, l'étroitesse des rues et l'implantation des maisons à l'alignement donnent un caractère pittoresque au centre-ville ancien. Les maisons à pans de bois, avec ossature en chêne et remplissage en torchis caractérisent le bâti du centre. D'autres constructions sont en pierre du pays et revêtues du même enduit. Il en ressort une certaine homogénéité et harmonie dans le traitement des constructions et des toitures.

Les rues étroites du centre ancien et ces qualités architecturales



Les maisons remarquables : certaines demeures présentent un caractère architectural et paysager remarquable. La plupart sont situés en dehors du périmètre du centre ancien, qui forme lui-même une seule et même entité remarquable. Il s'agit par exemple de :

- deux maisons bourgeoises, place de la Bergerie
- l'ancienne grange, 10 rue Pasteur,

- La fleur de Lys, rue Jean Nicot (habitation + dépendances)
- Grande propriété bourgeoise, avenue Thiers
- L'ancienne ferme de Pamphou, rue du Général Leclerc, maison du XVII^{ème} siècle aménagée dans un pigeonnier et son espace boisé
- La maison des Sanson dite du « bourreau », rue du Général Leclerc
- Hôtel particulier du XIX^{ème} siècle rue de Verdun

La liste n'est pas exhaustive, un repérage précis de ces éléments pourra être effectué en vue de leur classement au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.



Exemple d'éléments bâti remarquable de la commune : l'école de garçons, rue des Ecoles

2.6.4. Le patrimoine agricole

Les fermes briardes : Les fermes briardes constituent un patrimoine bâti de qualité qui traduit l'activité agricole ancienne de la commune. Ces édifices racontent l'histoire de la commune et sont des éléments de repères importants dans le paysage briard. La protection de ces édifices est à préconiser pour leur intérêt historique et architectural.

On pourra citer :

- La ferme de l'Ecu : une ferme reconvertie en logements. La morphologie générale de l'ensemble des bâtiments, datant du XVII^{ème} siècle, a été respectée. Les percements des baies participent à la mise en valeur des façades. Les constructions contemporaines de la cour intérieure respectent les matériaux couleurs et volumes du site et s'intègrent sans le dénaturer.
- La ferme de Sansalle : Reconvertie en bâtiments d'habitation, les travaux de rénovation ont permis de préserver la qualité du site.
- La ferme Van de Velde, rue du général Leclerc. Cette propriété agricole est en activité.
- La ferme Saint-Martin : elle date du XVII^{ème} siècle et est encore en activité, les bâtiments ont gardé le caractère traditionnel briard.
- La ferme de la Borde : l'ensemble des bâtiments est dans un très bon état de conservation. Les granges sont d'un intérêt architectural exceptionnel.
- La ferme de Villemeneux : il s'agit d'une ferme médiévale encore en activité.

2.6.5. Le patrimoine vernaculaire

Le patrimoine vernaculaire souvent en rapport avec l'activité agricole se décline par les lavoirs, moulins, pigeonniers, puits fontaines, cabanons. L'ensemble de ces éléments compose et jalonne le paysage briard et permet d'en révéler son identité. Il constitue de ce fait un support riche de découverte et de compréhension du territoire dans sa globalité.



La ferme de Sansalle : un exemple réussi de rénovation et reconversion d'un bâtiment de fermes traditionnelles



La ferme du bois du parc (ferme de la Borde)



Anciens bâtiments témoignant du passé agricole ancien (rue Grenouillère)



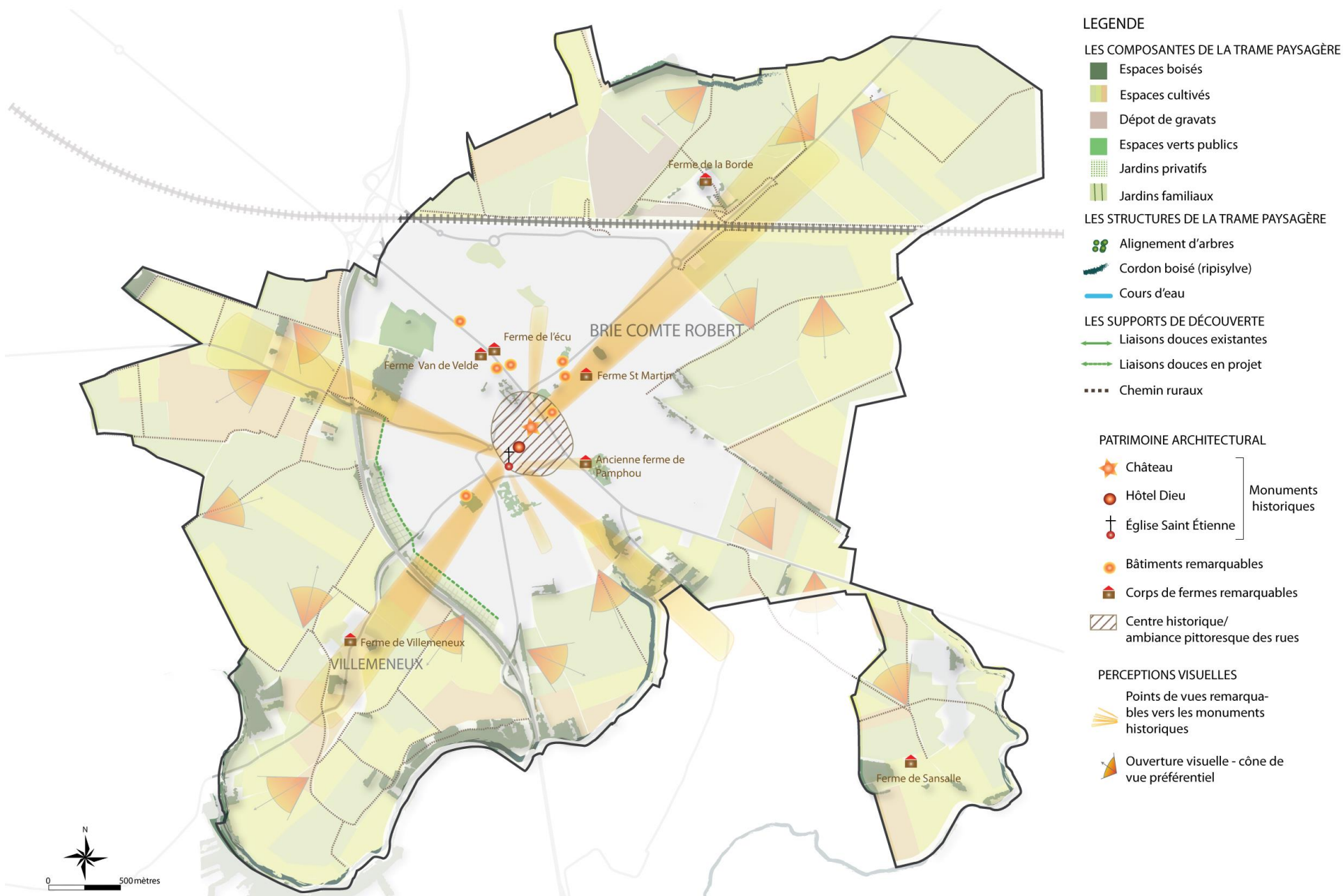
Ferme de Villemeneux



Ancien bâtiment agricole boulevard Jean Jaurès

UN PATRIMOINE HISTORIQUE LARGEMENT REPRESENTE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Octobre 2010



3. LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

Les entités paysagères sont des lieux identitaires et spécifiques. Elles se définissent par des caractéristiques propres au niveau du relief, de la géographie, de la végétation, de l'occupation du sol, des perceptions visuelles et sensibles. Elles s'articulent entre elles par des espaces de transition ou a contrario par des limites franches.

Le territoire de Brie-Comte-Robert présente une richesse de paysages aux ambiances et perceptions diverses.

Les paysages de vallées ou de plateau se côtoient. Les reliefs sont peu marqués et permettent une bonne lisibilité de ces paysages.

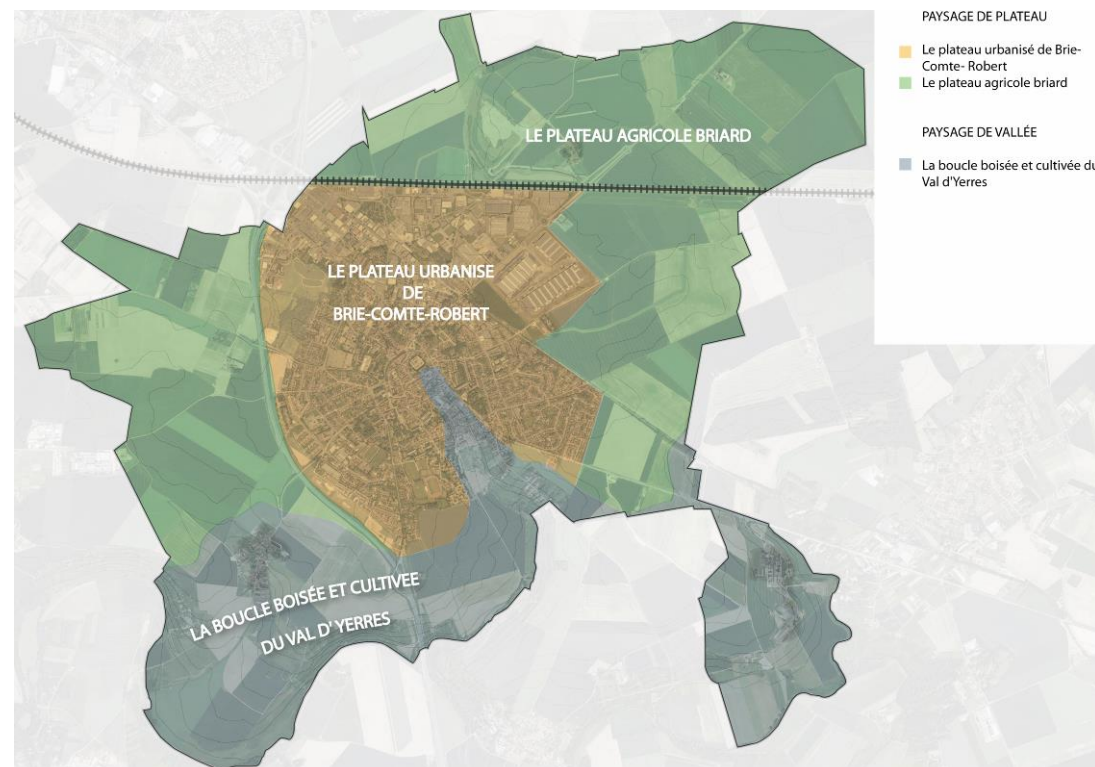
On rencontre 2 grands types de paysage :

Les paysages de plateau :

- Le grand plateau briard ouvert
- Le plateau agricole périurbain sous forte influence urbaine

Les paysages de vallées :

- La boucle boisée et cultivée du Val d'Yerres



3.1. Les paysages de plateau

LE GRAND PLATEAU BRIARD OUVERT :

Caractéristiques structurelles

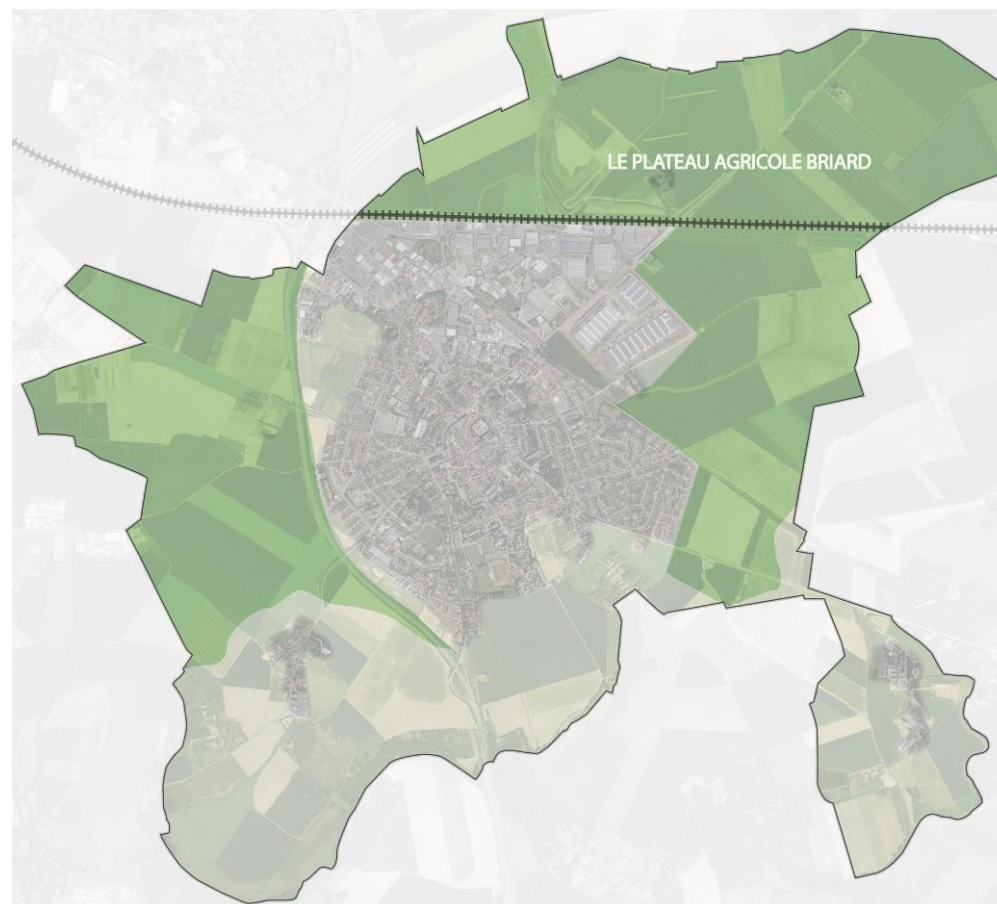
- Un vaste espace agricole qui entoure l'espace urbanisé et délimité au sud par la vallée de l'Yerres
- Des limites nettes entre espaces agricoles et espaces bâtis (constructions et infrastructures)
- Un paysage cultivé emblématique de la Brie qui évoque la richesse du territoire et offre à perte de vue des cultures céréalières qui contrastent avec la vallée de l'Yerres et avec le plateau urbanisé
- De grands axes routiers qui se déploient en étoile depuis le centre-ville permettant d'appréhender le paysage du plateau, la silhouette du bourg et le clocher de l'église ainsi que les fermes isolées qui animent le paysage mais créent des ruptures physiques importantes
- Un plateau agricole sous influence urbaine (proximité de l'agglomération parisienne) et traversé par de grandes infrastructures routières qui dessinent les contours de l'urbanisation

Caractéristiques d'ambiances

- Des ondulations du plateau qui signalent l'approche de la vallée de l'Yerres et marquent la transition avec l'entité paysagère de la vallée. Des ouvertures visuelles sur le paysage mettant en exergue la silhouette du bourg et le clocher de l'église
- Des motifs végétaux comme les alignements qui bordent les voies ou les arbres isolés caractérisent et animent le paysage du plateau aux horizons infinis.
- Des secteurs de transition douce entre espaces construits et espaces cultivés
- Un caractère reposant du paysage composé des motifs répétitifs des parcelles agricoles
- Des contrastes générés par la transition brutale entre zones d'activités et espaces agricoles

Tendances d'évolution :

- Un paysage à l'ouest qui tend à perdre de son attribut de paysage à horizon infini : une lecture du paysage brouillée où s'entremêlent agriculture, infrastructures et zones d'activités économiques ; paysage qui tend à devenir de plus en plus fonctionnel



LE PLATEAU URBANISE DE BRIE-COMTE-ROBERT

Caractéristiques structurelles

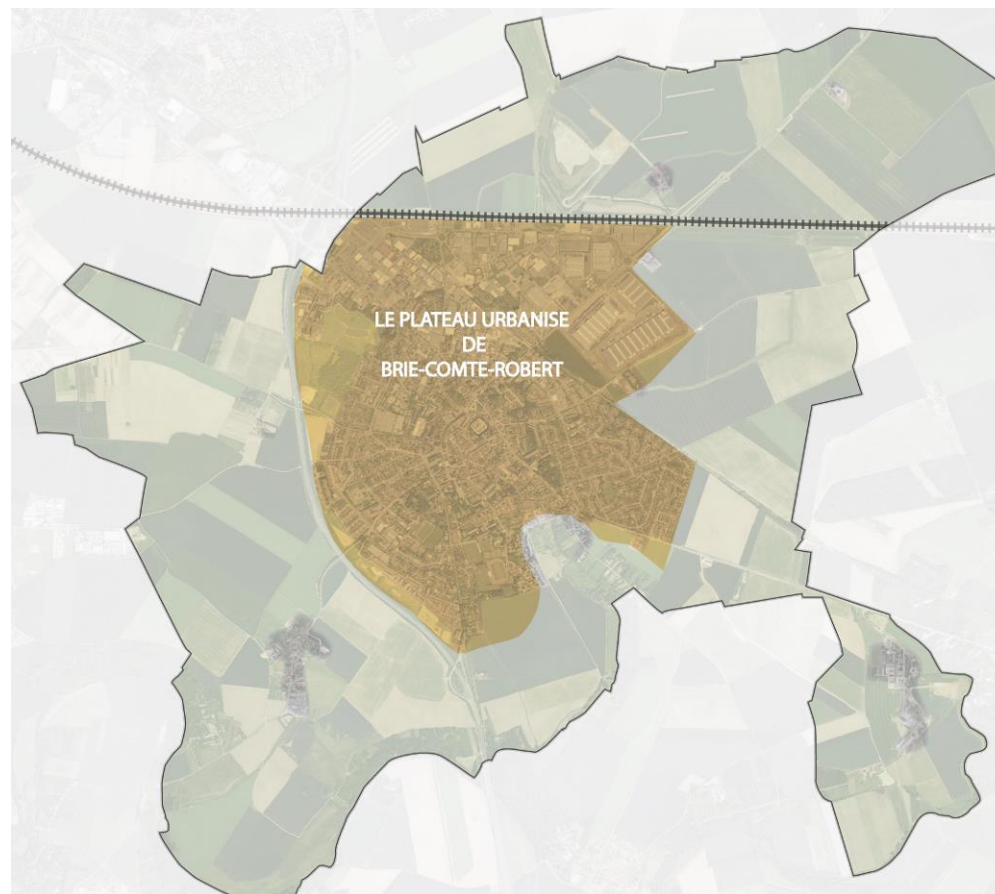
- Un plateau qui garde une certaine compacité et individualité de bourg rural où le paysage agricole s'installe en couronne autour de l'espace urbanisé
- Des infrastructures qui rayonnent à partir du bourg ancien : cônes de vue préférentiels depuis les voies vers les éléments remarquables du vieux bourg (église, château)
- Des infrastructures qui délimitent aujourd'hui les zones d'urbanisation mais qui tendent à banaliser la lecture du paysage aux franges d'urbanisation et qui marquent des ruptures physiques fortes : zone de transition avec le paysage agricole
- Une diversité des typologies d'habitat et des quartiers identifiables par leur époque de construction
- Des ensembles pavillonnaires marquant la limite du tissu urbanisé et marquant la transition avec l'espace cultivé du plateau (franges boisées)
- Un nombre important d'espaces végétalisés au cœur du tissu urbain, véritables espaces de respiration et point de départ d'une trame verte communale
- Des entrées de ville parfois peu qualitatives (zones d'activités)

Caractéristiques d'ambiances

- Une ambiance de « ville à la campagne » où s'entremêlent espaces bâtis et espaces végétalisés
- Des ensembles pavillonnaires aux motifs répétitifs (homogénéité des formes, couleurs...) souvent situés en périphérie communale et contrastant avec l'environnement rural du plateau.

Tendances d'évolution :

- Une entité qui tend à se développer : la prise en compte des perceptions visuelles et cônes de vues remarquables sur les monuments et éléments remarquables de la commune devra être à la base des réflexions d'aménagement
- Un équilibre entre les deux entités du plateau à préserver pour garantir la bonne lisibilité des paysages briard



3.2. Les paysages de vallée

LA BOUCLE BOISEE ET CULTIVEE DU VAL D'YERRES

Caractéristiques structurelles

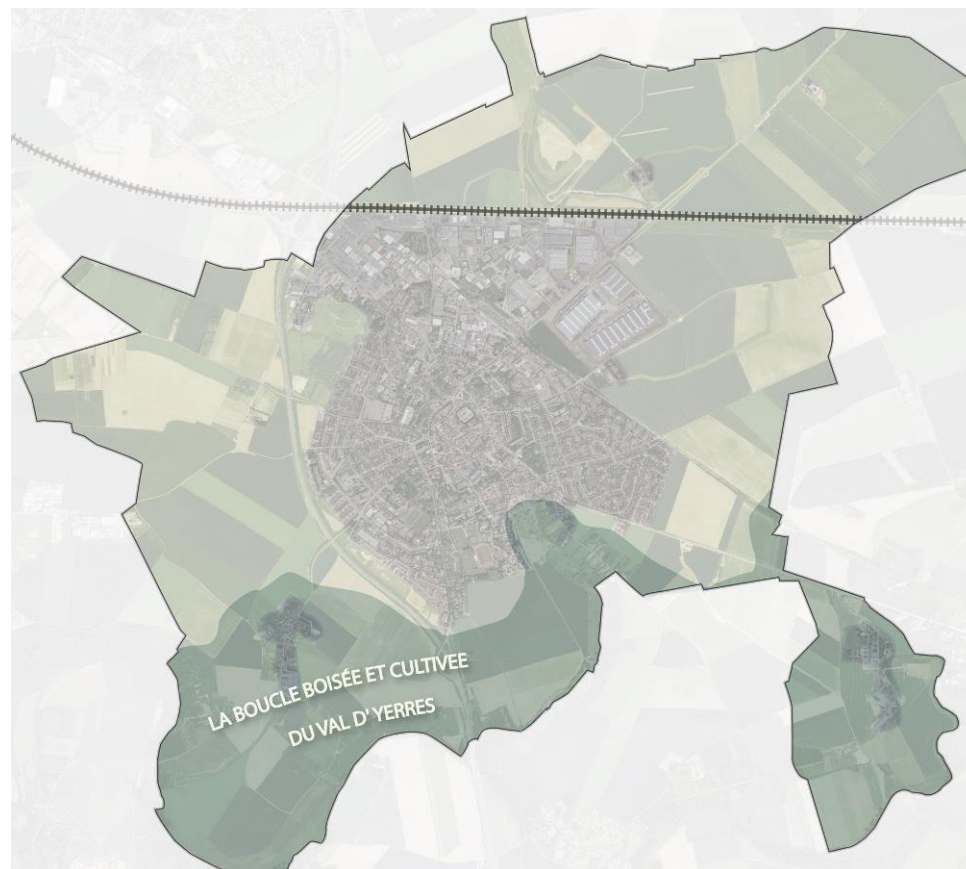
- Une vallée qui marque la limite naturelle sud du territoire
- Des espaces boisés qui contrastent avec les champs cultivés du plateau et marque la frontière visuelle naturelle du plateau
- Les boisements de la vallée forment un cordon boisé sinueux où la végétation peu maîtrisée et les limites floues signalent la présence du cours d'eau depuis le plateau
- L'occupation du sol forme une mosaïque avec un enchaînement contrasté formé par les versants boisés, les versants ouverts et cultivés en continuité avec le plateau : un paysage qui varie en fonction de la pente et de l'orientation et le rend dynamique
- Sur les pentes douces : des cultures s'étendent jusqu'au lit de la rivière offrant une continuité visuelle avec le plateau : caractéristique importante car cela permet de garder une visibilité de la vallée que l'on traverse mais que l'on ne longe pas (absence de parcours longitudinal)

Caractéristiques d'ambiances

- Une ambiance pittoresque du fait de l'absence d'aménagement, d'urbanisation et de sa position aux confins de la commune
- Une ambiance préservée et un caractère rural de ses abords : un cours d'eau qui se dévoile au gré des transparences dans les boisements
- Des rythmes générés par l'alternance des vides et des pleins et une découverte au gré des percées visuelles

Tendances d'évolution :

- Un espace de respiration préservé de l'urbanisation dont l'enjeu paysager s'étend au-delà des limites communales et qu'il convient de préserver
- Un manque de valorisation de l'espace (pas de promenade piétonne), des boisements peu entretenus, des limites floues, la valorisation de cet espace constitue un enjeu primordial pour le maintien de l'intégrité de la vallée



4. LES PRESSIONS EXERCEES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. *Des prélèvements et rejets dans le milieu naturel maîtrisés*

4.1.1. L'alimentation en eau potable

Il existe trois captages d'eau destinés à la consommation humaine sur la commune de Brie-Comte-Robert. Deux de ces captages sont aujourd'hui abandonnés.

La desserte en eau potable – *Source : rapport d'activité 2009 Lyonnaise des eaux*

La ville de Brie-Comte-Robert est alimentée en eau potable par le réseau interconnecté de la Liaison Seine Amont Marne qui achemine l'eau traitée principalement par l'usine de Morsang-sur-Seine. Cette usine prélève l'eau brute dans la Seine et lui fait subir un traitement poussé de manière à garantir une qualité de l'eau irréprochable.

La Société Lyonnaise des eaux exploite les réseaux de distribution du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la région de Tournan-en-Brie (SIAEP de la région de Tournan-en-Brie) afin de desservir les usagers sur la commune.

La filière de traitement se décline de la manière suivante :

- Un prétraitement pour stopper les matières grossières charriées par la Seine,
- Une étape de coagulation-floculation suivie d'une décantation de manière à assurer une bonne sédimentation des matières en suspension,
- Une filtration sur sable,
- Une filière d'ozonation pour assurer la désinfection,
- Un double étage de charbon actif en grain pour limiter la turbidité et éliminer les éventuels produits phytosanitaires,
- Une chloration finale qui, par son effet rémanent, assure à l'eau distribuée le maintien d'une bonne qualité bactériologique.

La commune de Brie-Comte-Robert dispose d'un réservoir communal sur tour d'une capacité de 800 m³, de façon à assurer une distribution régulière d'eau potable.

Une bache de secours de 5000 m³ du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Tournan-en-Brie est installée rue de l'industrie et participe à la sécurisation de l'alimentation en eau potable en cas de pollution accidentelle de la Seine empêchant le prélèvement d'eau brute.

L'alimentation en eau potable de la Ferme de Sansalle est assurée par l'exploitation d'un puits privé arrêté 08 DDASS 58 SE autorisant la SCI Préfecture, la SCI du Petit Chemin et la SCI les Flamboyants représentées par Messieurs et Mesdames ZENTAR, COSTE et SCULTZ à utiliser l'eau issue d'un puits privé en vue de la consommation humaine sur la ferme de Sansalle)

La qualité de l'eau prélevée

Le bilan de la qualité de l'eau prélevée dans la Seine concernant les paramètres physico-chimiques et bactériologiques fait apparaître des concentrations moyennes inférieures aux limites réglementaires fixées, traduisant une eau de bonne qualité.

Concentrations en polluants mesurées en 2008 dans l'eau potable avant distribution par la commune de Brie-Comte-Robert		
Polluant	Concentrations moyennes	Norme
Microorganismes pathogènes	0	0
Nitrates	23.8 mg/l	50 mg/l
Pesticides	<0.1 µg/l	0.1 µg/l

Tableau : Source Direction Départementale des Administrations Sanitaires et Sociales de Seine-et-Marne

La qualité de l'eau distribuée

ANALYSES	DISTRIBUTION							
	CONTRÔLE SANITAIRE				SURVEILLANCE			
	Nbr. Prélèvements	Prélév. NC	Nbr. Paramètres	Nbr. NC	Nbr. Prélèvements	Prélév. NC	Nbr. Paramètres	Nbr. NC
BACTERIOLOGIQUES	22	0	131	0	41	0	157	0
PHYSICO CHIMIQUES	23	0	652	0	41	0	288	0

Tableau : Qualité de l'eau distribuée –2009
Lyonnaise des eaux

Le bilan des analyses d'autocontrôle et de contrôle par la DDASS de Seine-et-Marne a fait apparaître zéro non-conformités. Ces analyses sont restées conformes aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Les analyses réalisées par la DDASS de Seine-et-Marne pour l'année 2008 indiquent une eau de très bonne qualité bactériologique. Concernant les paramètres physico-chimiques, l'eau distribuée contient peu de nitrates, présente une dureté (calcium et magnésium) moyenne et des concentrations en fluor et pesticides faibles.

4.1.2. L'assainissement

Description du système d'assainissement

Le système d'assainissement de la commune de Brie-Comte-Robert est composé d'un réseau de collecte communal majoritairement de type séparatif (99%) de 28 km de long pour les eaux usées, 26.5 km pour les eaux pluviales et 2.5 km de réseau unitaire essentiellement localisé dans le centre-ville.

Certain secteurs de Brie-Comte-Robert notamment à Villemeneux, à proximité du lycée agricole et au nord-est de la commune au niveau du lieu-dit « le Bois du parc » sont en assainissement autonome.

De manière à s'assurer de la conformité des installations d'assainissement, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est en cours sur les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectifs. Un premier diagnostic dont l'objectif a été de repérer les aménagements en non-conformités afin d'engager leur mise aux normes a été réalisé par la

commune. A l'heure actuelle, une étude va commencer afin d'évaluer les manquements aux normes et les aménagements à prévoir pour régulariser la situation de ces secteurs.

Le SPANC est financé à hauteur de 70% par l'Agence de l'eau Seine Normandie et à 30% par le Conseil Général de Seine-et-Marne.

Le poste de relèvement de Villemeneux, par lequel transite la totalité des eaux usées de la commune de Brie-Comte-Robert, est équipé d'un dispositif d'injection de chlorure ferrique afin de limiter les nuisances olfactives.

Ouvrage du réseau	
Nature	Nombre
Branchements ¹	3 607
Regards	2 326
Avaloirs	1 086
Déversoirs d'orage / By-pass*	5
Dessableurs	2
Déboueurs/Déshuileurs	2
Postes de relèvement	6
Plans d'eau	2

Tableau : Ouvrages du réseau sur la commune de Brie-Comte-Robert

Le traitement des eaux usées

Les eaux usées collectées rejoignent la station d'épuration de Valenton gérée par le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) par l'intermédiaire de postes de relèvement et de réseaux intercommunaux : réseaux du SIARVSG (Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Région de Villeneuve Saint Georges).

Les effluents reçus subissent un traitement biologique avant d'être retournés au milieu récepteur : la Seine.

La capacité de traitement maximale de l'usine Seine Amont de Valenton est de 1 500 000 m³/jour (21 m³/s en pointe) soit 3,6 millions d'Equivalent Habitant (EH).

Les informations sur les contrôles concernant les paramètres rédhitoires, les concentrations maximales et les valeurs autorisées au rejet ainsi que le rendement sont les suivantes :

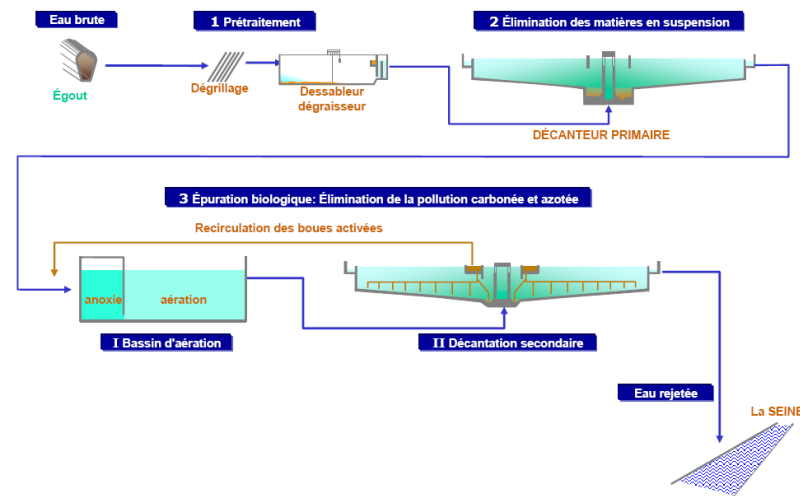
Paramètre rédhitoire	Tonne/jour	Concentration max	Rendement	Valeur
MES	288	30mg/l	92%	60mg/l
DBO	220	20	93%	40
DCO	420	90	83%	180
NTK	37	7	80%	14
PT	9.6	2.5	70%	5

Source SIAAP

Les concentrations maximales des paramètres rédhitoires sont toutes inférieures aux valeurs autorisées au rejet. Par ailleurs les rendements épuratoires témoignent d'un traitement efficace des eaux usées par l'usine Seine Amont de Valenton.

Traitement des eaux

SIAAP



Source : SIAAP- Usine Seine Amont de Valenton– présentation technique et fonctionnelle

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales représentent une source potentielle supplémentaire de pollution. En effet, en milieu urbain, les eaux de pluie se chargent en particules diverses (hydrocarbures, métaux, solvant, résidus organiques...) lorsqu'elles ruissellent sur les zones imperméabilisées (routes, parking...). Ces eaux polluées peuvent alors se déverser dans le milieu récepteur et impacter la qualité des milieux aquatiques.

Sur la commune de Brie-Comte-Robert, le réseau séparatif permet de collecter séparément les eaux pluviales et les eaux usées qui sont ainsi traitées par des installations différentes : les bassins de rétention pour les eaux pluviales et la station d'épuration de Valenton pour les eaux usées.

Avant leur rejet dans le milieu récepteur, les eaux pluviales sont acheminées jusqu'à deux plans d'eau équipés d'ouvrages afin de permettre l'épuration des eaux.

Le bassin de rétention de Tuboeuf (rue des ormeteaux) d'une superficie de 1 651m² est équipé d'un déshuileur permettant une « séparation » entre l'eau et les hydrocarbures. La commune indique que la capacité épuratoire de ce bassin n'est pas satisfaisante, en raison de la trop forte concentration en hydrocarbures.

Le bassin de rétention François Mitterrand (rue du commandant Guesnet) d'une superficie de 21 539m², il est équipé d'un régulateur à flotteur. Le fonctionnement et le rôle épuratoire de ce bassin de rétention est très satisfaisant.

Sur la commune de Brie-Comte-Robert, le milieu récepteur du réseau pluvial se compose de divers petits rus : le ru de Tuboeuf, le ru du Martinet, le ru des Saules et le ru de la Rigau de Villemeneux.

Néanmoins, lors d'épisodes pluvieux intenses, les eaux pluviales peuvent se mélanger par débordement du réseau collecteur avec les eaux usées et ainsi avoir des incidences néfastes sur le traitement des eaux. En effet, l'augmentation des volumes à traiter suite au mélange des eaux entraîne une diminution de la capacité épuratoire des équipements d'assainissement.

4.1.3. Une gestion des déchets complète et efficace mais des tonnages en baisse

Le SIVOM de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts est un syndicat intercommunal à vocation multiple. Créé en 1960, il accueille en 2009 trois établissements publics de coopération intercommunale et deux communes en adhésion directe, représentant au total 15 communes.

La population totale de l'aire géographique concernée par le SIVOM sur la base des chiffres de population INSEE est de 170 626 habitants.

Le SIVOM (Syndicat Intercommunal à VOcations Multiples) de la vallée de l'Yerres et des Sénarts a pour compétences :

- Collecter les déchets ménagers et assimilés
- Valoriser et recycler les déchets
- Nettoyer les communes

La collecte

L'intégralité de la collecte des déchets est réalisée par le SIVOM soit en porte à porte pour les déchets de types emballages de journaux, magazines, biodéchets, ordures ménagères résiduelles et encombrants, soit en apport volontaire concernant la collecte du verre.

Enfin, 3 déchetteries sur les communes de Moissy-Cramayel, Combs-la-Ville et Varennes-Jarcy permettent de collecter les gravats et les déchets dangereux. A noter que les déchetteries de Moissy-Cramayel et Combs-la-Ville sont réservées aux particuliers tandis que celle de Varennes-Jarcy est ouverte aux particuliers, artisans, entreprises, associations et services techniques des communes.

En outre, une nouvelle déchetterie va être créée sur la commune de Brie-Comte-Robert à l'horizon 2014, au nord-ouest de la commune, entre la Francilienne, la RD 319 et le chemin herbu.

Le porte à porte représente 80,65% et les apports volontaires 19,35% de la collecte totale.

Le SIVOM se distingue par une collecte de bio déchets 5.2 fois plus importante que la moyenne régionale, 20% d'ordures ménagères

résiduelles en moins et une très forte utilisation des déchetteries, mais de moins bonnes performances pour les emballages et le verre.

Le Contrat Programme de Durée ECO-EMBALLAGE pour la période 2006-2011 fixe des objectifs de progression des performances de collecte par type d'emballages recyclables (emballages en aluminium, en acier, flacons plastiques, briques cartonnées, verre).

Les objectifs fixés consistent à passer de 18kg par habitant en 2006 à 24kg en 2011.

Avec 21,4 kg/an/hab, la performance de collecte est inférieure à l'objectif fixé pour 2009, et reste inférieure à la moyenne nationale pour de l'apport volontaire en milieu semi urbain, qui est de 27,3 kg/an/hab.

Le SIVOM a réalisé un comparatif de qualité et de quantité du tri sur les 15 communes dont il a la gestion.

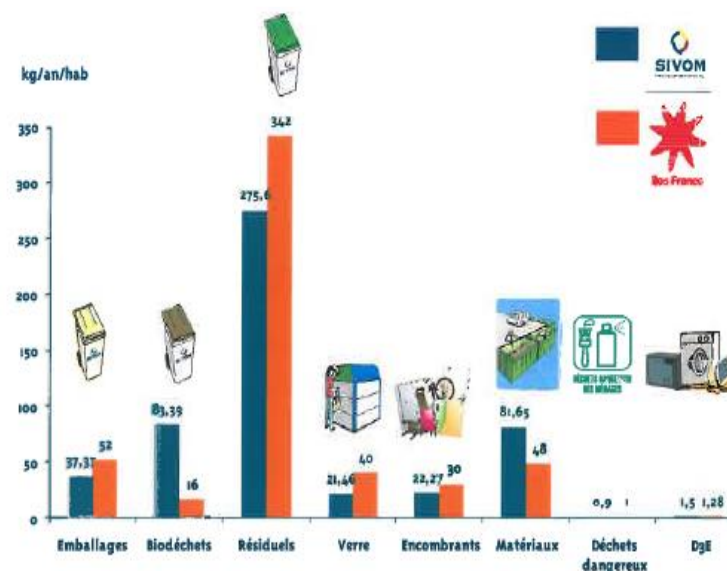
Il en ressort que :

- Qualitativement, la commune de Brie-Comte-Robert se situe à la 14^{ème} place avec un taux d'erreurs de 15,96%, en augmentation de 3,56% par rapport à 2008. Ce taux d'erreurs est supérieur au taux de refus moyen sur le SIVOM (14,33% en augmentation de 6,38% par rapport à 2008), mais reste inférieur à la moyenne régionale de 20%.
- Quantitativement la commune de Brie-Comte-Robert se situe à la 10^{ème} place avec 37,70 kg/an/hab de bon tri.

Les données du rapport d'activité 2009 du SIVOM indiquent que la commune de Brie-Comte-Robert doit fournir des efforts en termes de tri des déchets tant quantitativement que qualitativement afin de répondre aux objectifs fixés par le Contrat Programme Durée ECO-EMBALLAGES.

Activités	Emballages, journaux et magazines	Biodéchets	Ordures ménagères résiduelles	Verre	Encombrants	Cravats	Déchets dangereux
Collecte	Porte à porte 	Porte à porte 	Porte à porte 	Apport Volontaire 	Porte à porte 	Déchetteries 	Déchetteries 

Collecte des déchets par types de d'activités – Source SIVOM rapport d'activité 2009



Différentiel de collecte par type de déchets entre le SIVOM et l'Ile-de-France

Le traitement

Le SIVOM est le seul syndicat d'Ile-de-France à traiter les déchets par méthanisation. Plus de la moitié des déchets de la Région sont traités par incinération.

En fonction de leur nature, les déchets subissent un traitement ou sont valorisées dans diverses installations :

- Le centre de compostage et de méthanisation sur la commune de Varennes-Jarcy pour les biodéchets et les ordures résiduelles,
- Le centre de tri de Limeil-Brevannes pour le verre et les emballages,
- La plateforme des encombrants à Varennes-Jarcy,
- Le centre de tri des déchets industriels sur la commune de Soignolles-en-Brie,
- La déchetterie de Varennes-Jarcy pour les déchets d'équipements électriques et électroniques.
- Les matériaux (gravats, acier...) sont utilisés pour le terrassement en Ile-de-France,

En 2009, les bio déchets et ordures résiduelles comptent pour 67,35% des activités de traitement, les matériaux pour 15% et les emballages et le verre pour 11%.

Le recyclage des emballages journaux et magazines

Les 6377 tonnes d'emballages, journaux et magazines collectées en 2009 sur le territoire du SIVOM ont été acheminées au centre de tri de SITA de Limeil-Brevannes. Les matériaux ont été triés et orientés vers les filières spécifiques pour être recyclés, permettant aussi de faire d'importantes économies de matières premières, d'eau et d'électricité.

En 2009, le tri dans les bacs jaunes a permis d'économiser la consommation en eau pendant un an de 3206 habitants (moyenne de

Type de déchets	Mode De collecte	Fréquences de collecte	Contenants	Foyers desservis	Tonnages 2009 en kilos par habitant	Tonnages par type de déchets
Emballages, journaux et magazines	Porte à porte	Pavillonnaire = 0,5 Collectif = 1		100%	37,37	6 377,25
Biodéchets	Porte à porte	Pavillonnaire = 1		66%	83,39	14 228,70
Résiduels	Porte à porte	Pavillonnaire = 1 Collectif = 2		100%	275,60	47 024,80
Verre	Apport Volontaire	Permanent	 Colonnes	234 colonnes réparties dans les 15 communes	21,46	3 662,55
Encombrants	Porte à porte	0,25 (1 fois par mois)	 Dépôt sur le trottoir	100 %	22,27	3 801,00
Matériaux	Déchetteries	Varennes-Jarcy : Ouverte du lundi matin au dimanche midi Moissy-Cramayel Combs-la-Ville : le week-end	 Bennes	3 déchetteries : Varennes Jarcy, Combs la Ville et Moissy Cramayel	79,35	13 540,80
Déchets Industriels Banals	Porte à porte	Zone Industrielle = 2		100 %	11,35	1 938,30
Déchets dangereux	Déchetteries	Varennes-Jarcy : Ouverte du lundi matin au dimanche midi Moissy-Cramayel Combs-la-Ville : le week-end	 Déchetteries	3 déchetteries : Varennes Jarcy, Combs la Ville et Moissy Cramayel	0,95	163,40
Déchets d'équipements électriques et électroniques	Déchetteries	Varennes-Jarcy : Ouverte du lundi matin au dimanche midi Moissy-Cramayel Combs-la-Ville : le week-end	 Déchetteries	3 déchetteries : Varennes Jarcy, Combs la Ville et Moissy Cramayel	1,35	231,90
Piles		Permanent		37 bornes réparties dans les 15 communes	0,03	6
TOTAL					533,12	90 974,70

Mode de collecte et tonnage par type de déchets sur le territoire du SIVOM

55m³/an/hab) et la consommation électrique annuelle de 5008 habitants (moyenne 10.3 Mwh/an/hab).

Enfin le recyclage des emballages, contenants et papiers a permis de leur donner une seconde vie, notamment pour la construction de voitures, vélos... (tableau ci-contre)

La valorisation agronomique des biodéchets et des ordures ménagères résiduelles

Sachant qu'une tonne de biodéchets et d'ordures résiduelles permet de produire en moyenne 378kg de compost, les 61 664 tonnes collectées en 2009 par le SIVOM ont permis de produire 23 350 tonnes de compost, conformes à la norme NFU 44051. Depuis 2007, la production de compost par tonne traitée est en augmentation de 6,5% grâce à l'optimisation de l'atelier de compostage et la modification de la chaîne de tri (en 2007, 354kg produits par tonne traitée, en 2009, 378kg par tonne traitée).

Le compost ainsi produit est valorisé en agriculture, et est remis gratuitement aux habitants du SIVOM à la déchetterie de Varennes-Jarcy.

La valorisation énergétique des biodéchets et des ordures ménagères résiduelles

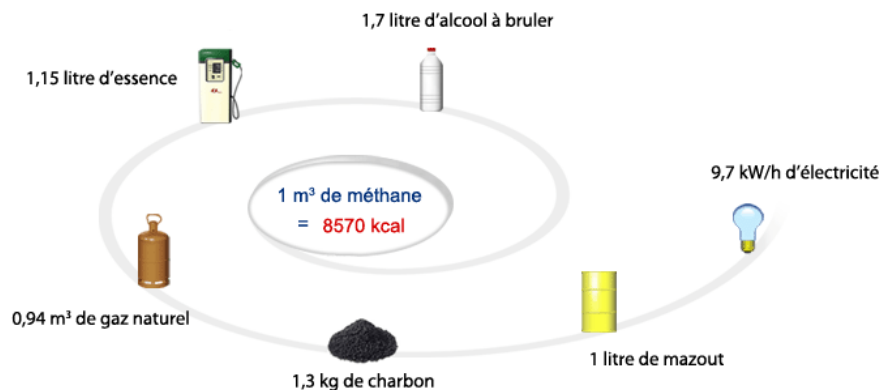
La méthanisation est une digestion anaérobie, ou fermentation méthanique, qui transforme la matière organique en compost, méthane et gaz carbonique par un écosystème microbien complexe fonctionnant en absence d'oxygène. La méthanisation permet d'éliminer la pollution organique tout en consommant peu d'énergie, en produisant peu de boues et en générant une énergie renouvelable : le biogaz.

Le méthane, représentant 55 à 85% du volume de biogaz produit, est utilisable comme source d'énergie, ainsi 1m³ de méthane (soit 8 570 kcal) est l'équivalent d'un litre de mazout (Cf. Figure page suivante)

	Tonnage	Matières économisées			Recyclage
		Matière			
 Cartons briques	1 344 t (51,6 millions de briques ou cartons)	2 663 t de bois	12 187 m ³ d'eau	5 494 Mwh d'énergie	8 964 480 rouleaux de papier toilette 
 Plastiques	579,4 t (16,5 millions de bouteilles)	354,01 tonnes de pétrole	—	6 350 Mwh d'énergie	1 050 163 pulls polaires 
 Acier	187,7 t (2 millions de boîtes de conserve)	359 t de minerai de fer	2 171,69 m ³ d'eau	837,19 Mwh d'énergie	269 Voitures (Une voiture d'1 tonne : 600 k d'acier) 
 Aluminium	8,1 t (540 000 canettes)	19,72 t de bauxite	8,66 m ³ d'eau	215 Mwh d'énergie	2 373 vélos 
 Journaux et magazines	2 018 t	2 837 t de bois	97 259 m ³ d'eau	20 679 Mwh d'énergie	825 tonne de papier recyclé 
 Divers	1 244 t	1 749 t de bois	59 955 m ³ d'eau	12 747 Mwh d'énergie	2 700 789 caisses en carton pouvant Contenir 6 bouteilles 
 Verre	3 662 t	2 405 t de sable	4 773 m ³ d'eau	5 352 Mwh d'énergie	7 828 542 millions de bouteilles de 75 cl (62 par habitant) 
TOTAL			176 354 m ³	51 584 Mwh	43

Matières économisées et recyclage par type de déchets – Source rapport d'activité SIVOM 2009

La production de biogaz en 2009 est de 2 349 280 m³ a subi une diminution de 5,7% par rapport à 2008 (2 493 507 m³) suite à la baisse des tonnages collectés.



Equivalence énergétique d'un m³ de méthane

Au final, 83% du tonnage total a permis de produire de l'électricité dans les groupes électrogènes, 2% a été brûlé à la chaudière et 15% a été orienté vers la torchère.

Evolution des tonnages

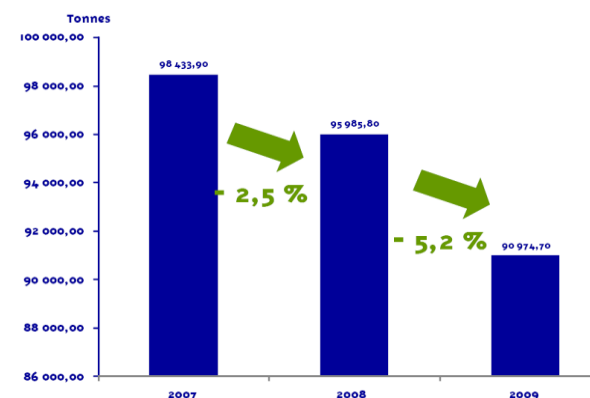
Le SIVOM fait partie des syndicats de l'Ile de France qui ont connu la plus forte baisse de tonnages collectés.

En 2009, le SIVOM a pris en charge 90 974,70 tonnes de déchets toutes filières confondues, ce qui représente une baisse de 5,2% par rapport à 2008 soit 5011 tonnes en moins. Les tonnages collectés représentent 533,2 kg/hab.

A l'exception des biodéchets et du verre, tous les types de déchets ont diminué en 2009.

Type de déchets	Quantités collectées en tonnes 2006	Quantités collectées en tonnes 2007	Quantités collectées en tonnes 2008	Quantités collectées en tonnes 2009	%
Emballages, journaux et magazines	6 610,40	6 672,20	6 768,20	6 377,25	- 5,7 %
Biodéchets	14 027	14 550,60	14 143,20	14 228,70	+ 0,6 %
Résiduels	49 141	48 851,80	47 521,40	47 024,80	- 1 %
Verre	3 337,90	3 465,30	3 623,90	3 662,55	+ 1 %
Encombrants	4 410,30	4 271,70	4 038,20	3 801,00	- 3,8 %
Matériaux	11 685,10	17 961,40	17 404,10	13 540,80	- 2,2 %
Déchets dangereux	100,70	172,20	181,80	163,40	- 10 %
TOTAL	89 312,40	96 145,20	93 680,80	88 798,50	- 5,2 %

Tableau : Quantités collectées par type de déchets – Source rapport d'activité SIVOM 2009



Evolution des tonnages collectés du SIVOM de la vallée de l'Yerres et des Sénarts – Source rapport d'activité SIVOM 2009

4.2. Environnement sonore et qualité de l'air

4.2.1. Les infrastructures de transport

Le classement sonore des infrastructures

Certaines infrastructures de transport traversant Brie-Comte-Robert sont classées afin de protéger les habitants contre le bruit émis par celles-ci. Des prescriptions en matière d'isolation des constructions sont réglementées par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996. Ces textes précisent, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation associées.

La commune de Brie-Comte-Robert est traversée par de nombreuses infrastructures de transport RN104, RN19, RD216, Ligne TGV...pouvant être classées en catégories d'après l'arrêté du 19 mai 1999.

Les infrastructures de transport terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Des zones affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées, leur largeur maximale dépendant de la catégorie (Cf. Tableau). Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolation acoustique de façade constitue une règle de construction. Ils sont reportés dans les documents d'urbanisme et mentionnés dans les certificats d'urbanisme (CU).

Niveau sonore de référence Leq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Leq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure de transport	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	$L > 76$	1	300m
$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	2	250m
$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	3	100m
$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	4	30m
$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	5	10m

Tableau : Critères de classement sonore des infrastructures de transport

Infrastructure de transport	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale affectée par le bruit
RN 104	1	300m
RN 19	3	100m
RD 216 – 2 tronçons	5 et 4	Respectivement 10m et 30m
Avenue Jean Jaurès	4	30m
Ligne TGV	1	300m

Tableau : Les infrastructures de transport classées à Brie-Comte-Robert

Les cartes de bruit et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

La directive européenne de 2002, relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, a pour but de permettre une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit.

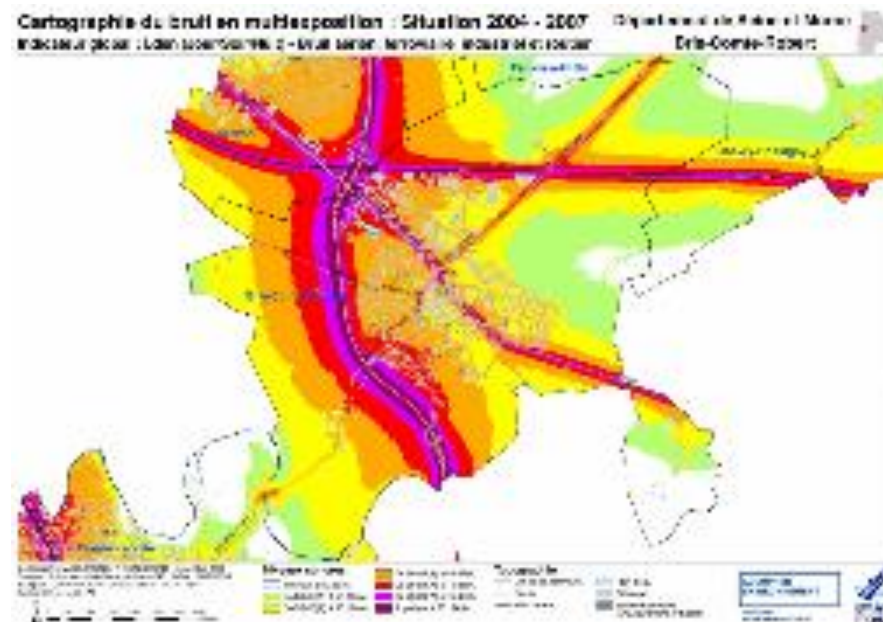
Ce texte a été transposé en 2006 dans le code de l'environnement dans le chapitre « Évaluation, prévention et réduction du bruit dans l'environnement ». Ce texte donne obligation aux collectivités locales d'établir une carte du bruit dès que le trafic annuel d'une infrastructure routière ou autoroutière dépasse les 3 millions de véhicules, ou que le trafic annuel d'une infrastructure ferroviaire est supérieur à 30 000 passages de trains.

Le département de Seine-et-Marne a réalisé un référentiel cartographique du bruit sur 60 communes du département, situées en frange Est de l'agglomération parisienne, parmi lesquelles Brie-Comte-Robert. L'objectif de cette cartographie stratégique est de mettre en cohérence les moyens de lutte contre le bruit et d'élaborer, ultérieurement, un plan de prévention du bruit dans l'environnement pour la réduction des nuisances sonores.

La carte et le graphique de l'exposition au bruit de la population confirment que les infrastructures de transport constituent la source principale de nuisances sonores à Brie-Comte-Robert. Les bruits d'origine routière et ferroviaire couvrent largement le territoire communal, ne laissant que très peu de place aux espaces de calme. Les données montrent que l'environnement sonore communal est typique du milieu urbain.

Cette carte est accompagnée d'un résumé non technique qui comprend des graphiques d'exposition de la population, selon le niveau de l'intensité sonore. Ceux-ci montrent que 25% de la population municipale en exposition globale (jour, soir et nuit) et 5 % en exposition nocturne (22h-6h) est exposée à des nuisances sonores moyennes.

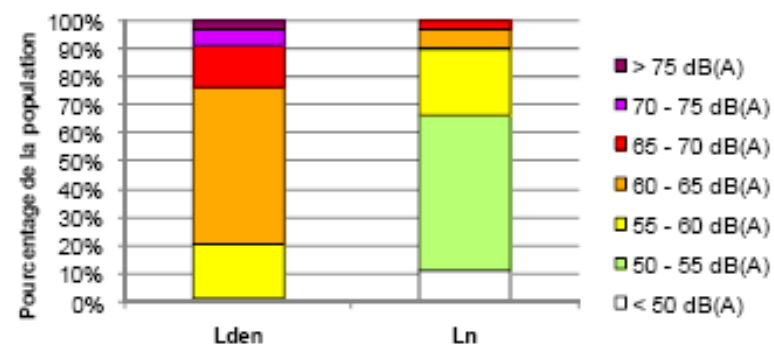
État d'exposition relative dans le territoire communal aux nuisances sonores, à l'origine routière et ferroviaire



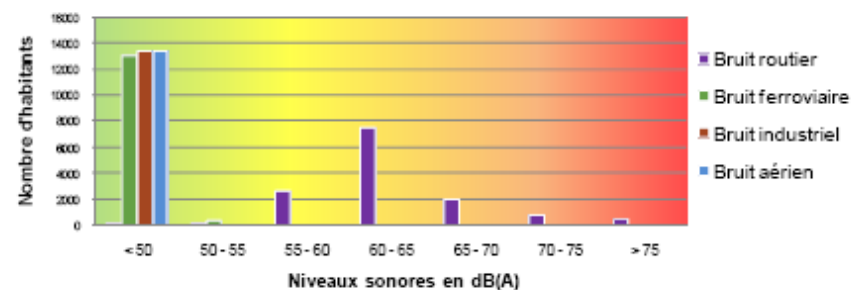
Ces cartes mèneront à l'élaboration d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement. Les PPBE définissent les mesures prévues par les autorités compétentes pour traiter les problématiques identifiées.

L'objectif du PPBE consiste à prévenir les effets du bruit, à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit, ainsi qu'à protéger les zones calmes.

Exposition de la population au bruit global - Situation de référence - Brie Comte Robert



Contribution des sources à l'exposition au bruit de la population pour l'indicateur global Lden - Situation de référence - Brie Comte Robert



Lden : indicateur du niveau de bruit global pendant une journée complète

Ln : indicateur du niveau de bruit global entre 22 h et 6 h du matin

4.2.1. Une qualité de l'air impactée par les infrastructures de transport

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 énonce que chacun dispose du droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé, les conditions de surveillance de la qualité de l'air et l'information du public.

Depuis 1996, la surveillance de la qualité de l'air en région Ile-de-France est assurée par AirParif, organisme agréé par le Ministère de l'Environnement. Les missions de cet organisme répondent à une exigence réglementaire et se déclinent en 3 fonctions :

- Surveiller la qualité de l'air,
- Prévoir les épisodes de pollution,
- Evaluer l'impact des mesures de réduction des émissions.

Ces actions sont mises en place en conformité avec les objectifs du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), issu de la Loi LAURE. Le PRQA de la région Ile-de-France, réalisé après publication du décret 98-322 du 6 mai 1998, vise à bâtir une politique du maintien de la qualité de l'air par la mise en place d'actions planifiées.

Il fixe 5 grandes orientations pour le suivi et la gestion de la qualité de l'air :

- Une évaluation de la qualité de l'air dans la région et de son évolution prévisible,
- Une approche des effets de la qualité de l'air sur la santé, les conditions de vie, les milieux naturels et agricoles, et le patrimoine,
- Un inventaire des principales émissions des substances polluantes ainsi qu'une estimation de l'évolution de ces émissions,

⁵ Le NO₂ (dioxyde d'azote) et le NO (monoxyde d'azote) : pollution majoritairement émise par les véhicules de transport.

L' O₃ (ozone) : polluant indirect, avec pour principale source les véhicule de transport.

- Des orientations et recommandations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs de qualité de l'air,⁵
- Un relevé des principaux organismes qui contribuent dans la région à la connaissance de la qualité de l'air et de son impact sur l'homme et l'environnement.

La station de mesure de la qualité de l'air la plus proche de Brie-Comte-Robert se situe sur la commune de Melun. Elle assure le suivi global de la qualité de l'air de l'agglomération et mesure les polluants suivants : les oxydes d'azote (NO et NO₂), l'ozone (O₃) et les particules en suspension (PM₁₀). C'est une station dite périurbaine. En 2008, les concentrations moyennes en PM₁₀ dans l'air étaient inférieures à la moyenne en Ile-de-France, et celles concernant les NO₂ étaient à peu près égales, mais supérieures aux concentrations mesurées au sud de la Seine-et-Marne. Vis-à-vis de la réglementation, les niveaux moyens annuels de NO₂ et PM₁₀ sur la station de Melun étaient inférieurs aux normes nationales.

L'objectif de qualité pour la santé relatif aux concentrations en ozone (nombre de jours avec au moins une moyenne sur 8 heures supérieure ou égale à 120 µg/m³) a été dépassé au cours de 6 journées à Melun en 2008. Sur l'ensemble des autres stations urbaines ou périurbaines, ce seuil a été atteint ou dépassé pendant 19 jours.

Lorsqu'un seuil d'alerte est atteint, des consignes précises sont prodiguées par les services de l'état pour limiter les impacts sur la santé : reporter les activités sportives intenses, privilégier les activités calmes pour les enfants, reporter si possible les sorties prévues à l'extérieur pour les personnes âgées, suivre les traitements médicaux adéquats pour les personnes sensibles (souffrant de difficultés respiratoires et/ou cardiaques...). Le seuil d'alerte de 180 µg d'ozone /m³ en moyenne n'a jamais été atteint en 2008 sur la station de Melun.

Les PM₁₀ (particules < 10 µm) : pollution émise par les transports, le chauffage, et toute activité produisant de la poussière (travaux,...)

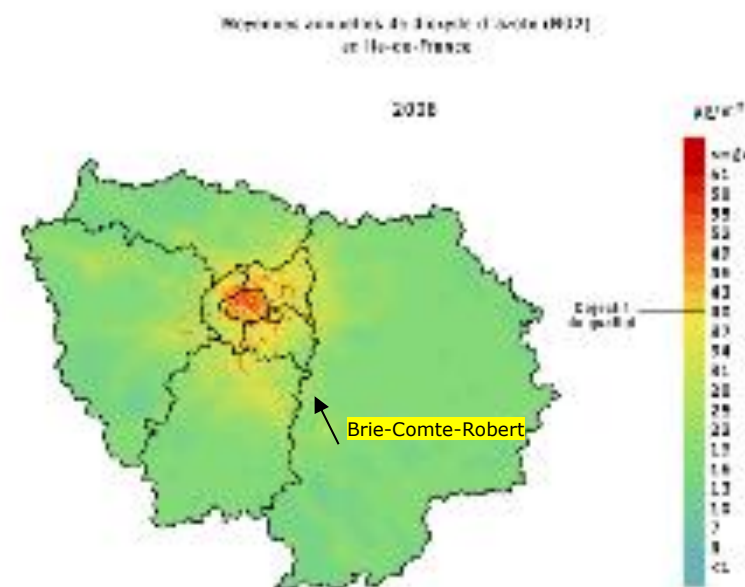
Cependant, les concentrations moyennes en ozone mesurées sont supérieures à la moyenne régionale. Elles témoignent de la forte influence de l'agglomération parisienne sur la qualité de l'air à Brie-Comte-Robert. En effet, l'ozone est un polluant indirect : il se forme à partir du CO₂ émis par l'agglomération parisienne et de l'oxygène, sous l'effet des rayonnements solaires.

Même si des initiatives locales visant à améliorer la qualité de l'air n'influenceront pas directement les taux en ozone mesurés, il est important d'en surveiller les concentrations dans l'air pour alerter les personnes sensibles (enfants en bas âge, personnes âgées, asthmatiques ...) lors des épisodes de dépassement des seuils d'alerte.

La qualité de l'air est donc plutôt satisfaisante sur le territoire communal, tout comme sur les secteurs d'Ile-de-France éloignés du cœur de l'agglomération parisienne. Cependant, dans des conditions climatiques défavorables (vent de nord-ouest), une partie de la pollution de l'agglomération peut s'ajouter à la pollution de fond du territoire communal.

Moyennes annuelles mesurées en 2008 en µg/m ³	NO ₂	O ₃	PM ₁₀
Melun (77)	35	41	22
Moyenne Ile de France	34	38	28
Normes	46		40
Objectifs de qualité	40	Pas de normes	30

Tableau : Données relatives à la qualité de l'air mesurée à Melun
(Source : AifParif)

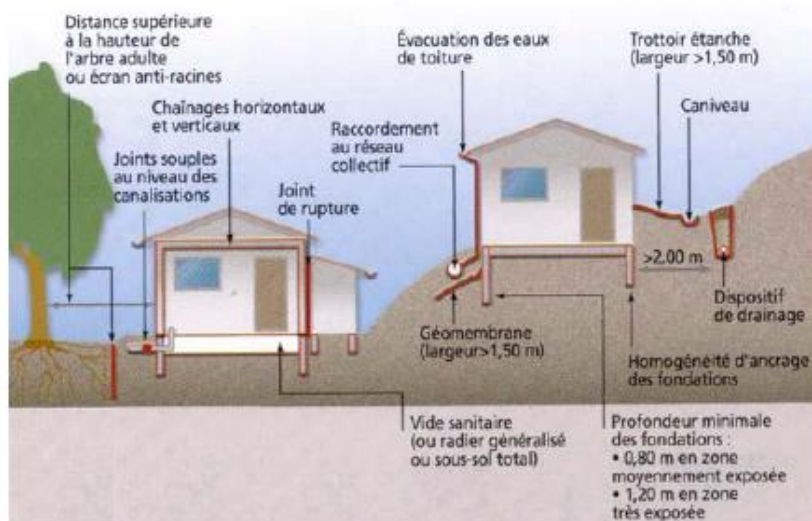


4.3. Risques naturels et technologiques

4.3.1. Les risques naturels

Le risque de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (retrait-gonflement des argiles).

Sur les sols très argileux, lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait). A l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. L'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles : fissure des structures, distorsion des portes et des fenêtres, décolllement des bâtiments annexes, dislocation des dallages et des cloisons, rupture des canalisations enterrées.



Les différentes mesures constructives pour réduire le risque de retrait-gonflement des argiles - Source DDRM Seine-et-Marne

La commune est concernée par un aléa fort au sud de la commune dans la vallée de l'Yerres et par un aléa faible sur 80% du territoire communal. Seule une faible surface du territoire (6%) n'est pas concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain et tassements différentiels a été prescrit le 11 juillet 2001.

Le risque lié aux cavités souterraines

Sur la commune de Brie-Comte-Robert, le BRGM a identifié 3 cavités souterraines dans le centre-ville : rue Bicêtre, rue des Tournelles et rue Pasteur.

L'évolution des cavités naturelles souterraines (dissolution du gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains marnières) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression ou un effondrement.

Deux méthodes de protection peuvent être envisagées. La protection active consiste à soutenir et consolider les cavités, par un renforcement par piliers en maçonnerie, comblement par coulis de remplissage, fondations profondes traversant la cavité, ou contrôle des infiltrations d'eau. La protection passive vise à renforcer les structures des constructions menacées pour qu'elles ne subissent pas les conséquences des affaissements.



Les mesures pour réduire le risque d'effondrement ou d'affaissement dû à la présence d'une cavité – Source DDRM Seine-et-Marne

En près de 30 ans, ce sont 8 arrêtés de catastrophe naturelle de mouvements de terrain et 5 concernant les inondations qui ont été établis sur la commune de Brie-Comte-Robert :

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	Sur le JO
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/89	31/12/92	16/08/93	03/09/93
Mouvements de terrain	01/01/93	30/09/93	15/11/94	24/11/94
Mouvements de terrain	01/10/93	30/06/97	12/03/98	28/03/98
Mouvements de terrain	01/07/97	31/08/98	19/11/98	11/12/98
Mouvements de terrain et inondation	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Mouvements de terrain	01/07/03	30/09/03	11/01/05	01/02/05
Mouvements de terrain	01/01/05	31/03/08	20/02/08	22/02/08
Mouvements de terrain	01/07/05	30/09/05	20/02/08	22/02/08



Exemple de dégâts causés par le retrait ou le gonflement des argiles -
Source : BRGM

Le risque d'inondation.

La commune de Brie-Comte-Robert est soumise au risque d'inondation, par crue et débordement de l'Yerres, par remontée de la nappe phréatique affleurante ainsi que par le ruissellement pluvial dans certains quartiers, en raison d'un problème de dimensionnement du réseau (rue de Verdun).

Les inondations par remontée de nappe se produisent lorsque la rivière sort lentement de son lit mineur et inonde la plaine pendant une période relativement longue. Après une ou plusieurs années pluvieuses, il arrive que la nappe phréatique affleure et qu'une inondation spontanée se produise : on parle d'inondation par remontée de nappe phréatique.

Les crues torrentielles se forment lorsque les précipitations intenses tombent sur tout le bassin versant, les eaux ruissellent et se concentrent rapidement dans les cours d'eau engendrant des crues torrentielles.

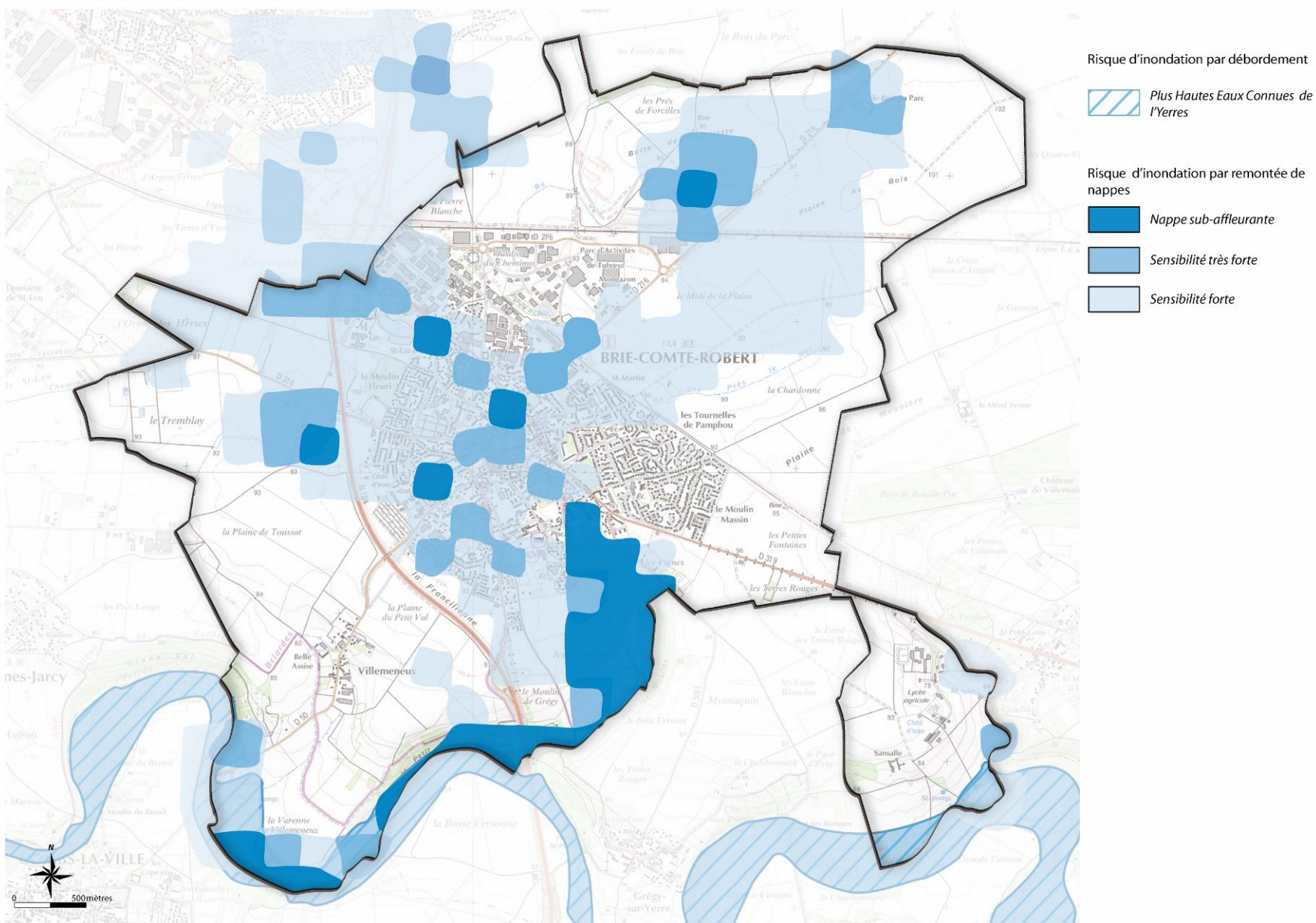
Le ruissellement pluvial a pour origine l'imperméabilisation du sol par les aménagements (bâtiments, parking...qui limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement. Ceci occasionne souvent la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 18 juin 2012.

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	Sur le JO
Inondations et coulées de boue	08/12/82	31/12/82	11/01/83	13/01/83
Inondations et coulées de boue	08/04/83	10/04/83	16/05/83	18/05/83
Inondations et coulées de boue	17/06/86	17/06/86	25/08/86	06/09/86
Inondations et coulées de boue	06/07/87	07/07/87	27/09/87	09/10/87
Inondations et coulées de boue	05/08/97	07/08/97	12/03/98	28/03/98

RISQUES D'INONDATION À BRIE-COMTE-ROBERT

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Octobre 2010



4.3.2. Les risques technologiques

La commune de Brie-Comte-Robert est peu concernée par les risques industriels et technologiques.

Un risque industriel limité

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est une installation qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

Il existe trois grands types d'ICPE :

- ICPE soumise à déclaration (D) : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- ICPE soumise à autorisation (A) : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- ICPE soumise à l'enregistrement : pour les installations simples et standardisées implantées en dehors de zones sensibles sur le plan environnemental. La fixation de prescriptions standardisées permet, en pareil cas, de garantir la protection de l'environnement.

Huit ICPE sont présentes sur le territoire communal :

- La société de transport Heppner Logistique classée en SEVESO seuil bas qui possède un entrepôt de produit dangereux (rue Gloriette),
- La station-service Total Relais de l'Yerres aux abords de la D319,
- La Société Panhard développement, route de Chevy,
- La Société Midi de la Plaine bâtiment 2 et 3, qui exploite une plateforme logistique, route de Chevy,

- La Société Prochrome, située rue Pasteur,
- La Société BCR, situé rue Tuboeuf,
- La Société Initial BTB, à proximité de la D 316,
- Une ICPE élevage (vaches et taurillons) soumise à déclaration au lycée agricole, domaine de Sansalle aux abords de la RN 19.

En outre, la société Valfrance exploite un silo soumis à déclaration sur le territoire communal.

Le Transport de Matières Dangereuses

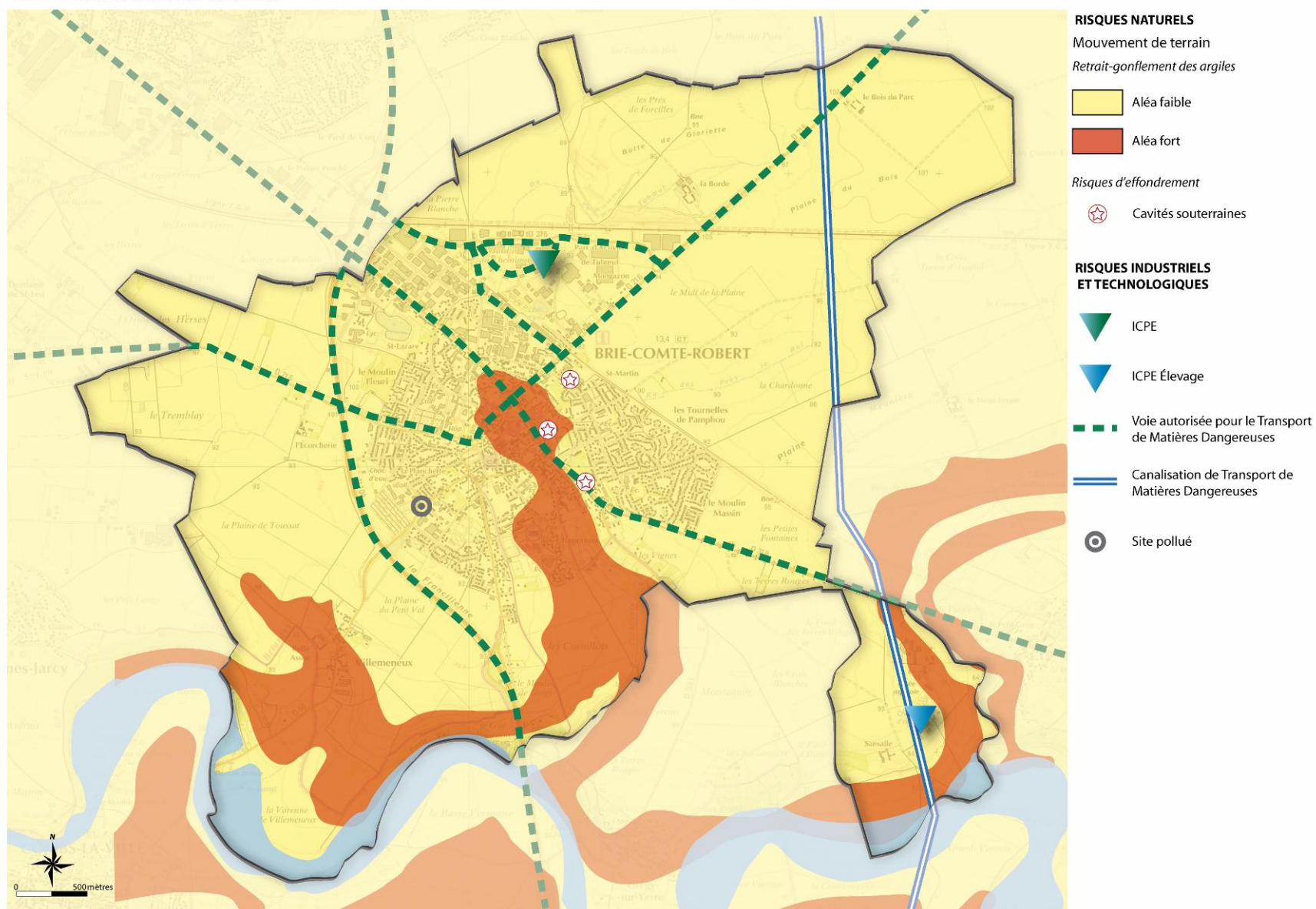
Il existe un risque technologique potentiel sur le territoire communal, dû à la présence d'axes de transit majeurs (RN104, RN 19, RD 319, rue de l'Industrie, rue Gloriette, Avenue du général de Gaulle ...) où est autorisé le transport de matières dangereuses.

La commune est traversée par des canalisations de transport de matières dangereuses (transport de gaz) exploitées par la société GRT Gaz.

- canalisation 900 Evry Grégy sur Yerres Férolles Attilly,
- canalisation 500 Château Landon Villiers Le Bel,
- canalisation 200 Férolles Attilly Evry Grégy sur Yerres,
- canalisation 100 Antenne du poste Brie-Comte-Robert « Herbu »,
- canalisation 100 Antenne du poste Brie-Comte-Robert RN19.

Risques naturels et technologiques à Brie-Comte-Robert

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Octobre 2010



4.4. le potentiel énergétique

4.4.1. Les objectifs nationaux et régionaux

Au niveau national, la politique de l'énergie est régie par 3 principaux documents dits « documents cadres ». L'ordonnance du 3 juin 2004, portant transcription de la directive européenne du 27 juin 2001, définit la maîtrise de l'énergie comme un thème essentiel et transversal, c'est-à-dire qu'elle détermine des enjeux communs pour les thématiques qui peuvent être liées à l'énergie (réchauffement climatique, ressources naturelles, pollution). Elle impose aux documents d'urbanisme l'évaluation de leurs incidences sur l'environnement, et notamment sur les aspects énergétiques. Elle positionne donc clairement la prise en compte de l'énergie au cœur des considérations environnementales.

La loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (dite loi POPE), du 13 juillet 2005, clarifie le rôle que jouent les collectivités locales dans le traitement des enjeux énergétiques, qui voient ainsi leur champ d'intervention étendu. Elle insère également un nouveau chapitre dans le code de l'urbanisme, « dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat », qui :

- Autorise la densification pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux équipements d'économie d'énergie,
- Autorise la promotion des énergies renouvelables dans le règlement des documents d'urbanisme locaux.

Le Conseil général de Seine-et-Marne réalise depuis décembre 2008 un Plan Climat Energie Territorial, en application de la Loi Grenelle 2 qui rend obligatoire leur réalisation par les régions, les départements, les EPCI ou les communes de plus de 50 000 habitants. Ce plan climat départemental est une des composantes de l'Agenda 21 du Conseil général.

Les 3 objectifs principaux du plan climat du Conseil général sont :

- La réduction des émissions des gaz à effet de serre,
- La réduction de la consommation énergétique,
- L'adaptation aux changements climatiques (évaluation des secteurs vulnérables à une hausse des températures : activités, industries...).

A l'heure actuelle, la deuxième étape (diagnostiquer et mobiliser) du Plan Climat Energie Territorial est en cours.

Elle se décompose en 3 parties :

- La création d'un Bilan Carbone® du patrimoine appartenant au Conseil général (sièges des directions, collèges...),
- La réalisation d'un Bilan Carbone® du territoire de Seine-et-Marne,
- Le diagnostic énergétique du territoire de Seine-et-Marne.

Le plan climat se déclinera sur 3 échelles différentes :

- Interne : pour viser l'exemplarité de toutes les directions du Conseil général, ainsi que la complémentarité de tous les projets départementaux avec le plan climat,
- Financement public : pour proposer un soutien financier aux projets respectant les orientations du plan (mise en place de puits de carbone, valorisation des gaz à effet de serre dans les centres d'enfouissement...),
- Externe : pour permettre une traduction locale du plan, en partenariat avec les acteurs socio-économiques (ateliers thématiques, de tables rondes avec les différents acteurs...).

4.4.2. Un potentiel de développement des énergies renouvelables à identifier

La géothermie un potentiel à exploiter

Le terme « géothermie » désigne les processus industriels permettant d'exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. On distingue généralement :

- La géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur
- Les géothermies basse et haute énergie (température entre 30 et 150°C) (utilisation industrielle).

La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de pompes à chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. L'énergie emmagasinée dans le sous-sol ou dans l'aquifère est transférée par des réseaux de tubes enterrés dans le sol. Elle peut être utilisée pour chauffer ou rafraîchir des locaux.

Dans le cas d'une PAC sur eaux souterraines, le type d'usage est déterminé par la productivité de l'aquifère, elle-même fonction de son débit et de sa profondeur. Cette dernière influence également la rentabilité du projet puisque plus le forage est profond, plus l'installation est coûteuse.

Cette forme d'énergie présente plusieurs atouts :

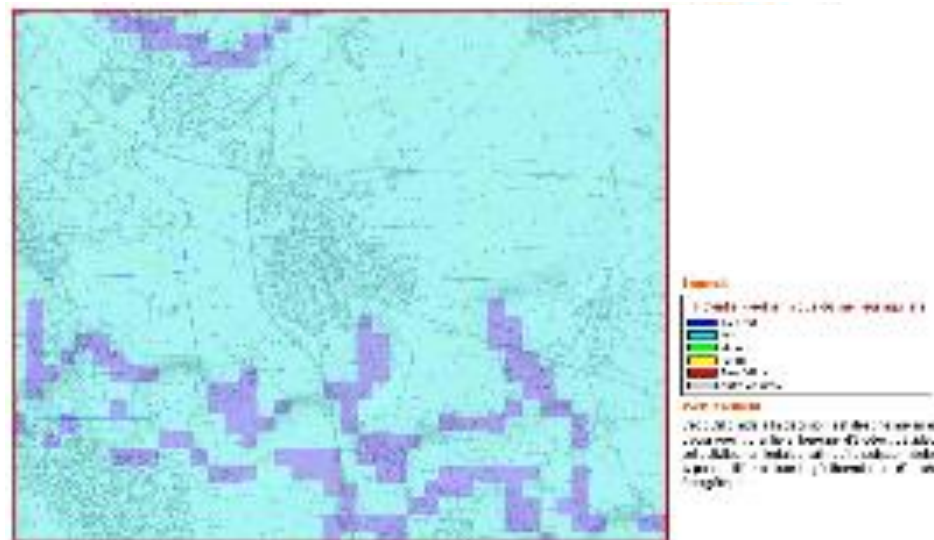
- Elle s'avère plus écologique que les formes d'énergies classiques couramment utilisées aujourd'hui : elle ne génère que très peu de rejets et la ressource est inépuisable. Il faut cependant garder à l'esprit que son utilisation nécessite un complément énergétique
- Elle offre des avantages économiques puisque la ressource naturelle est « gratuite ». Les seules dépenses sont donc liées à l'investissement initial lors de l'installation du système et aux 30% d'électricité qu'il consomme. La géothermie basse et très basse énergie est en outre aujourd'hui largement subventionnée, sous forme de crédits d'impôts.

Cependant elle présente aussi quelques contraintes :

- Les forages profonds, comme ceux réalisés dans la nappe du Dogger, sont difficiles à réaliser, et rares sont les spécialistes de ce type de forage en France.
- La réglementation sur la protection des sous-sols est très stricte, les études sont donc coûteuses pour s'assurer d'un impact minime du forage sur le sous-sol.

La cartographie réalisée par le BRGM en partenariat avec l'ADEME et la région Ile-de-France montre un potentiel géothermique fort à très fort sur la commune de Brie-Comte-Robert.

A l'heure actuelle, la commune de Brie-Comte-Robert ne présente aucun équipement ou aménagement utilisant cette ressource.



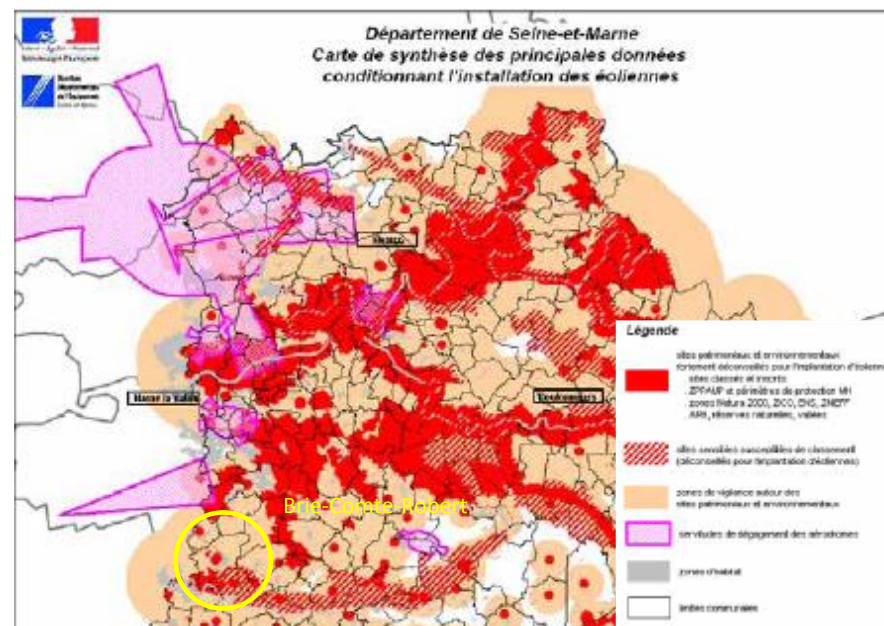
*Potentiel géothermique à Brie-Comte-Robert –
Source : BRGM*

L'éolien une énergie difficilement exploitable à Brie-Comte-Robert

Dans le guide méthodologique d'implantation des éoliennes en Seine-et-Marne, la préfecture de Seine-et-Marne conseille l'implantation d'éoliennes au nord-est, est, et extrême sud-ouest du département. Dans ces zones, le potentiel éolien est le plus élevé de tout le département, et des périmètres libres de toute zone de vigilance sont présents.

En revanche il existe de multiples contraintes techniques liées à la présence de zones d'habitation, de sites historiques ou patrimoniaux, de milieux naturels protégés ou à forte sensibilité paysagère. Ces contraintes s'appliquent dans des zones de vigilance, au sein desquelles l'implantation d'une éolienne est difficile.

Si l'on conjugue toutes ces contraintes (site classé, Espaces naturels sensibles, SPR ex AVAP) et les recommandations de la Préfecture, l'implantation d'éoliennes de plus de 12 m est envisageable seulement au nord-est où une Zone de Développement Eolien (ZDE) a été instituée sur le territoire. A ce jour aucun projet éolien n'est prévu sur la commune.



Les contraintes s'imposant à l'implantation d'éoliennes en Seine et Marne
(Source : guide méthodologique de l'éolien en Seine et Marne)

Le solaire

La Région Ile-de-France s'est dotée d'un plan Energie 2006-2010, comprenant un budget d'aide aux particuliers pour l'installation de panneaux solaires à leur domicile.

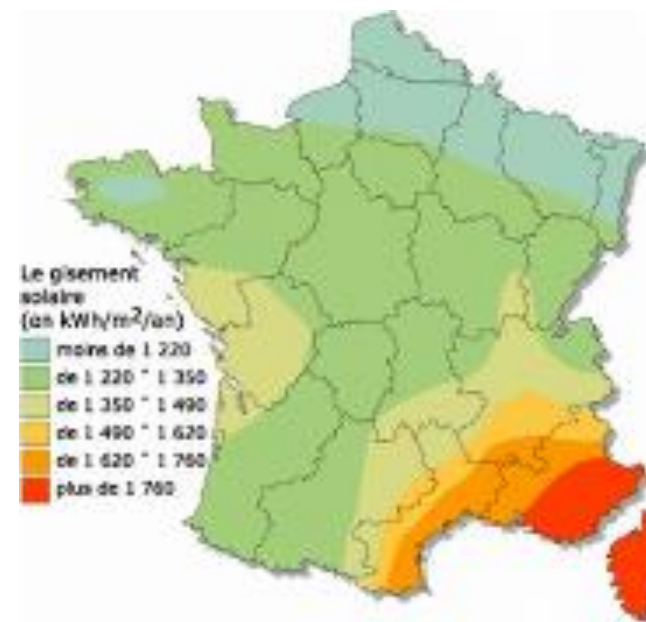
Entre septembre 2006 et mai 2008, ont pu bénéficier de ces aides :

- 554 particuliers pour un chauffe-eau solaire
- 102 particuliers pour un système solaire combiné.
- 421 particuliers pour des capteurs solaires photovoltaïques

L'énergie solaire est utilisée de 2 façons principales :

- Le solaire thermique : L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques (ou « moquette solaire ») lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer le bâtiment. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires. En moyenne, la surface nécessaire pour un système solaire thermique combiné varie de 10m² à 30m². Ce procédé produit environ 25% à 60% des besoins annuels moyen en chauffage d'une famille de 4 personnes. A titre d'exemple, les économies d'énergie pour une maison de 110m² sont de l'ordre de 4 500 kWh à 6 500 kWh par an selon les régions climatiques (de 235 à 340 € d'économie).

Des applications voient ainsi le jour sur les secteurs du tertiaire et de l'habitat ainsi que dans les collectivités, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire (équipements sportifs, cuisines centrales, hôpitaux, etc.). Cependant rares sont les réalisations publiques dans la Seine-et-Marne.



Le gisement solaire en France (source : ADEME)

- Le solaire photovoltaïque : Il s'agit ici de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Cette énergie peut être stockée. Les panneaux nécessaires sont encore coûteux, mais leur implantation est aidée par des fonds publics.

Le potentiel solaire en Ile-de-France (cf. carte du gisement solaire) est calculé en kWh d'énergie solaire reçue par m² de panneau solaire et par an. Pour connaître la production annuelle d'un panneau photovoltaïque d'1 m², il faut diviser par 10 la quantité d'énergie annuelle reçue par le panneau. Dans la région Ile-de-France, un m² de panneau photovoltaïque peut produire en une année 130 kWh en moyenne. Sachant que la consommation moyenne annuelle d'une famille de 4 personnes est de 4 000 kWh, 10 m² de panneaux photovoltaïques peuvent permettre d'assurer 1/3 des besoins annuels en électricité.

Au niveau communal, le Groupe ECT via sa filiale ECT Energie mène un projet de centrale solaire photovoltaïque d'une superficie de 8ha sur le site d'enfouissement d'ECT. Situé au nord-est de la commune aux abords de la ligne TGV au lieu-dit la Plaine du Bois, ce projet d'une puissance de 3.5 MWc présente de nombreux avantages environnementaux valorisables par Brie-Comte-Robert :

- Production de 3500 MWh par an permettant d'alimenter 650 foyers,
- Production permettant une économie de rejet de CO₂ de 2 470 tonnes par an,
- Création d'une activité liée au développement durable sur les terrains d'ECT non exploités à ce jour,
- Création d'une activité générant des créations d'emploi pour l'entretien et la sécurité du site.



Projet de central photovoltaïque – Source : ECT Energie 2010

Bois - Energie

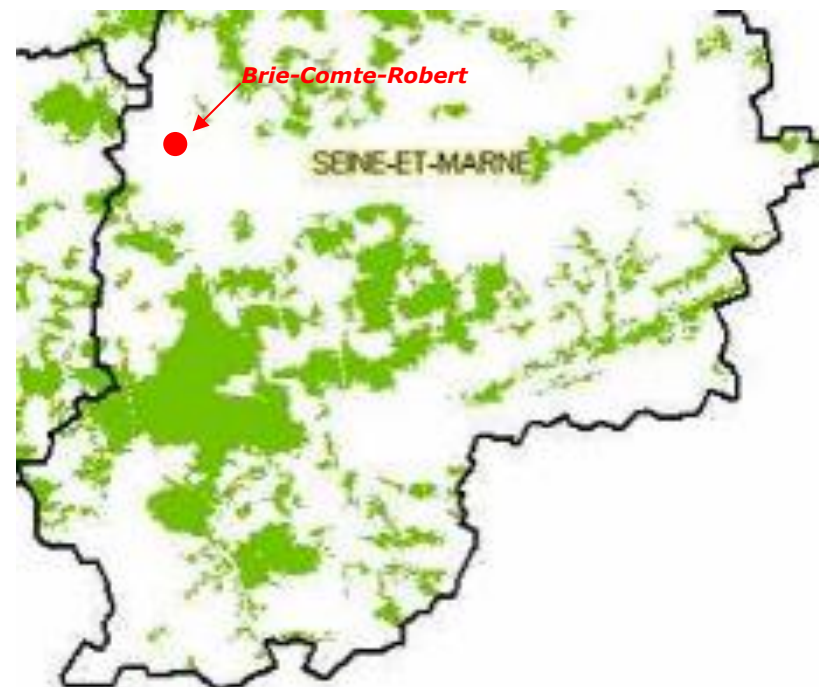
Souvent perçue comme une énergie d'un temps révolu, le chauffage bois a bénéficié ces dernières années d'importants progrès technologiques. Son utilisation est aujourd'hui beaucoup plus simple et les rendements particulièrement élevés. L'utilisation de ce type d'énergie crée de surcroît de nombreux emplois (3 fois plus que les autres sources d'énergie), notamment pour l'entretien des espaces forestiers. Afin d'encourager le recours à l'énergie bois, les études nécessaires sont financées à hauteur de 70% par l'ADEME et le Conseil Régional, et l'installation jusqu'à 60%

La surface forestière en Ile-de-France s'élève à 285 000 ha dont 87 000 ha de forêt publique. En Seine-et-Marne, la surface boisée couvre 130 000ha.

Des problèmes existent cependant en ce qui concerne l'exploitation du bois en région Ile-de-France (d'après un rapport de la DRAF IdF) :

- Les entreprises de la filière Bois sont peu nombreuses en Ile-de-France, et plutôt sur le déclin,
- La promotion par les pouvoirs publics de la filière Bois Energie pour les professionnels est faible,
- Le nombre d'entreprises d'exploitation forestière a diminué de 50 % entre 1990 et 2001. La majorité de la production forestière est exportée vers les départements limitrophes.

L'utilisation du bois n'est pas envisageable en raison d'une faible disponibilité de la ressource à proximité du territoire communal et n'offre pas à Brie-Comte-Robert de réelle opportunité de développement de cette énergie renouvelable.



*Ressources forestières exploitables du Sud de la Seine-et-Marne
(source : DDA 77)*

4.4.3. Un parc de logements susceptible de subir une précarité énergétique

Un peu moins de la moitié (43,8%) des résidences principales à Brie-Comte-Robert a été construite avant 1975, date de la première loi sur l'obligation d'isoler thermiquement les bâtiments. Par comparaison, les constructions datant d'avant 1975 dans le département et la région représentent respectivement 49,1% et 66,2% du parc de logements.

Le parc immobilier privé de Brie-Comte-Robert est plus récent donc mieux isolé que le parc immobilier privé départemental et régional.

Cependant, du fait de la hausse du prix des énergies fossiles (notamment gaz et électricité), les ménages risquent de subir une certaine précarité énergétique en raison du surplus de consommation des constructions mal isolées.

5. ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Composantes et structures paysagères	<ul style="list-style-type: none"> - Un paysage de plateau délimité dans sa partie sud par la vallée de l'Yerres - De vastes étendues agricoles qui composent le paysage emblématique de la Brie et s'étendent à perte de vue - Des bosquets, arbres isolés et alignements d'arbres apportent une touche de diversité au paysage briard - La vallée de l'Yerres, une vallée préservée au caractère sauvage et pittoresque - Un cadre urbain fortement végétalisé, une trame verte importante qui sillonne les quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> - A l'ouest le plateau agricole est sous pression urbaine, des limites d'urbanisation qui s'étendent jusqu'aux grandes infrastructures routières - De grandes infrastructures qui marquent des ruptures physiques importantes dans le paysage briard 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la mise en place d'une trame verte continue sur l'ensemble du territoire, en reliant la trame verte des quartiers aux chemins ruraux et réseau de promenades (chemins des roses) - Mettre en place des itinéraires de promenade le long de l'Yerres pour permettre sa découverte - Réduire les effets de coupure générés par la RN104 en donnant une écriture plus urbaine à sa traversée dans la ville - Requalifier les franges urbaines au niveau des zones d'activités en matérialisant des espaces de transition paysagères
Perceptions	<ul style="list-style-type: none"> - Des perspectives visuelles sur l'église depuis les grandes radiales qui structurent le territoire - Des cônes de vues préférentiels sur les 3 monuments historiques de la commune - De larges ouvertures visuelles permettant de bien comprendre le fonctionnement du paysage briard - La vallée de l'Yerres : un paysage rythmé au gré des vues successives 	<ul style="list-style-type: none"> - Des entrées de ville parfois très routières et peu qualitatives (zones d'activités) et un manque de transition entre espaces cultivés et espaces bâtis - Des ouvertures visuelles mises à mal par le manque d'intégration paysagère de certains éléments bâtis (entrepôts...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les perspectives visuelles et cônes des vues remarquables dans les réflexions d'aménagement - Promouvoir une intégration paysagère renforcée des ensembles bâtis dégradés (entrepôts...)

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Patrimoine architectural remarquable et patrimoine vernaculaire	<ul style="list-style-type: none"> - Un patrimoine historique riche concentré dans le centre ancien et constituant un potentiel touristique important - Un ensemble de constructions remarquables disséminées dans le tissu urbanisé - Des corps de fermes traditionnelles briardes qui jalonnent le territoire et marquent son identité - Une urbanisation récente qui a préservé les traces du passé (boulevard sur les anciennes murailles du château...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Un patrimoine agricole parfois dégradé ou détruit - Des éléments du patrimoine vernaculaire oubliés (puits, pressoirs, fontaines, croix...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Recenser l'ensemble des éléments remarquables du patrimoine briard et les protéger - Mettre en place un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et vernaculaire pour comprendre l'empreinte historique du territoire

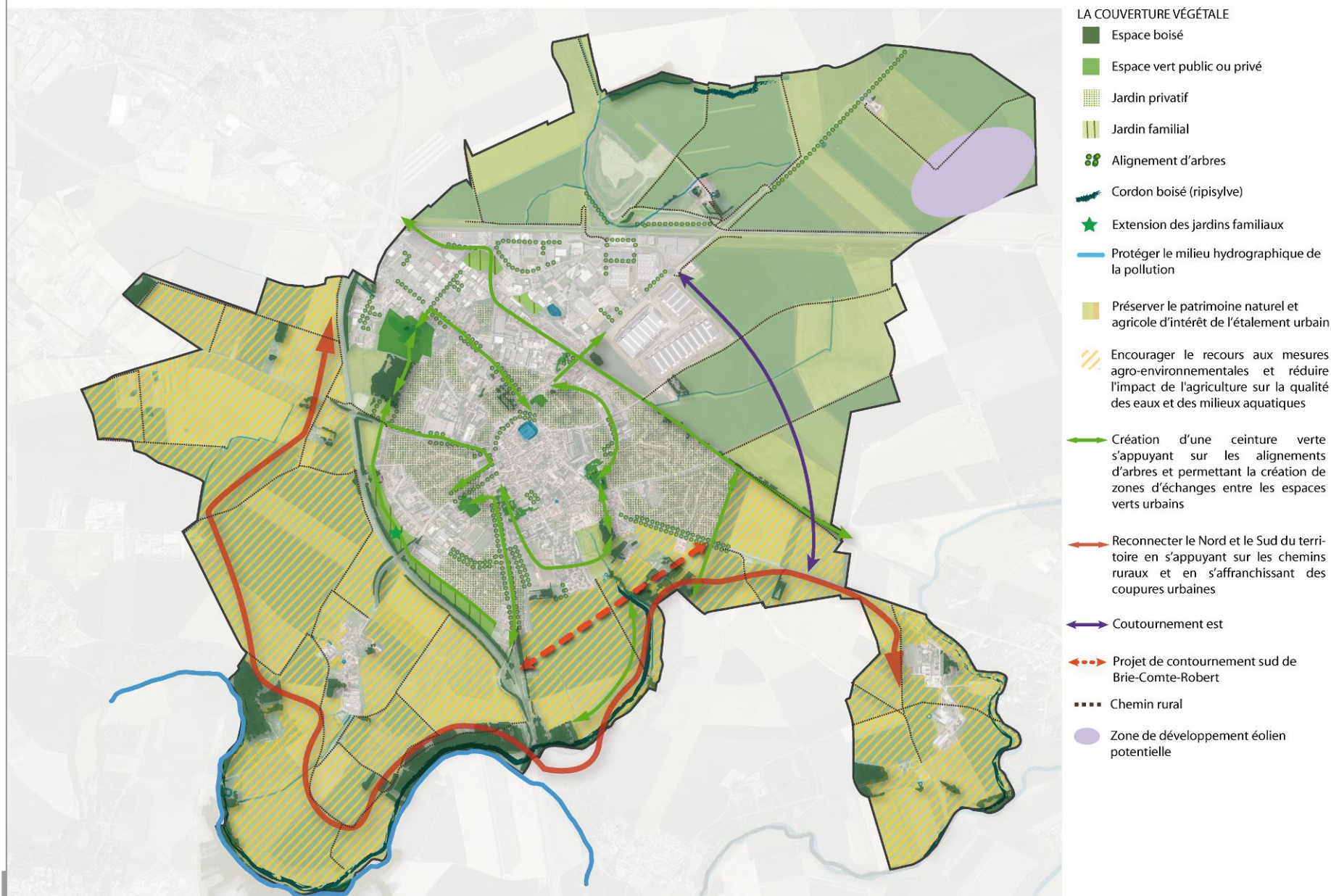
	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> - Un site classé, deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) et deux PRIF valorisables dans la trame verte communale. - Plusieurs espaces verts accessibles au public. - Un début de maillage écologique constitué par les espaces verts publics et privés, les alignements d'arbres et les liaisons douces. - Des milieux naturels favorables au maintien d'une diversité écologique sur l'ensemble du territoire - Une volonté affichée par la commune de conservation d'une identité rurale et naturelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Une urbanisation progressive induite par la pression foncière francilienne. - Un déficit de connexions entre le centre ville et la vallée de l'Yerres. - La sédentarisation des gens du voyage au sud de Villemeneux et les dépôts sauvages. - Des infrastructures de transport marquant des coupures fortes au cœur de l'espace agricole et impactant les continuités écologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'identité rurale et naturelle de la commune de manière à garantir un cadre de vie urbain de qualité. - Favoriser et créer des continuités écologiques en s'appuyant sur les alignements d'arbres, les chemins ruraux (ceinture verte communale). - Renaturaliser les espaces naturels occupés par les gens du voyage. - Protéger la biodiversité en aménageant des zones tampons entre espaces urbanisés et naturels. - Protéger le réseau hydrographique de la pollution.

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Alimentation en eau potable et assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Un prélèvement d'eau et un traitement efficace - Des réserves de secours assurant la sécurisation de l'alimentation en eau potable - Une qualité de l'eau prélevée et distribuée conforme aux normes - Un réseau d'assainissement séparatif sur 99% du territoire - Des niveaux de rejets d'effluents conformes aux normes 	<ul style="list-style-type: none"> - Une partie du territoire communal desservi par un réseau unitaire (centre du bourg) - Des secteurs non reliés au réseau d'assainissement collectif - Un réseau séparatif peu efficace lors d'épisodes pluvieux intenses - Des problèmes de dimensionnement du réseau d'eau pluvial pouvant entraîner des inondations ponctuelles (rue de Verdun) 	<ul style="list-style-type: none"> - Etendre le réseau séparatif sur l'intégralité de la Commune - Arrêter l'urbanisation dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif - Redimensionner le réseau des eaux pluviales afin de limiter le risque inondation par ruissellement - Améliorer la qualité de l'eau superficielle en encourageant l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales dans les futures zones urbanisées (gestion à la parcelle)
Environnement sonore et qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> - Une bonne qualité de l'air - Des quantités de polluants émis inférieures aux moyennes constatées en région Ile de France 	<ul style="list-style-type: none"> - Des émissions d'ozone ponctuellement élevées - Des nuisances sonores induites par les infrastructures de transport t 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le cadre de vie des habitants face au bruit - Prendre en compte les nuisances sonores lors de projets d'aménagement - Concentrer les efforts d'isolation acoustique pour les habitants situés à proximité des infrastructures de transports

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
Gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Une gestion des déchets complète et efficace - De nombreux équipements de proximité pour le tri et la valorisation des déchets 0 	<ul style="list-style-type: none"> - Des tonnages en baisse depuis 2007 - Un taux de refus des déchets recyclables élevé (16%) 	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux objectifs fixés dans le cadre du programme de collecte ECO-EMBALLAGES - Réduire le gisement d'ordures ménagères - Améliorer la communication sur le tri et le recyclage des déchets auprès des habitants
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Des risques naturels peu contraignants (phénomène de gonflement/retrait des argiles, cavités souterraines et inondation) - Des risques industriels et technologiques limités au nord de la Commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire affecté par plusieurs types de risque naturel (inondation, mouvement de terrain) - De nombreuses infrastructures de transport générant un risque lié au transport de matières dangereuses (francilienne, RN19) 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les risques de mouvements de terrain dans les projets de construction - Protéger les habitants du risque d'inondation
Potentiel énergétique	<ul style="list-style-type: none"> - Un potentiel géothermique fort identifié par le BRGM - Le développement d'une centrale photovoltaïque à proximité de la ligne TGV 	<ul style="list-style-type: none"> - Une faible disponibilité de la ressource à proximité de la Commune, empêchant le développement de la filière bois - Des espaces sensibles (site classés, espaces naturels sensibles, SPR) limitant le développement de l'éolien - Pas de valorisation à grande échelle des énergies renouvelables sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Profiter du potentiel foncier pour innover dans le domaine de la performance énergétique - Etudier la possibilité de mettre en place des réseaux de chaleur sur la Commune - Soutenir le développement des énergies renouvelables à partir de la géothermie, du photovoltaïque et de l'éolien

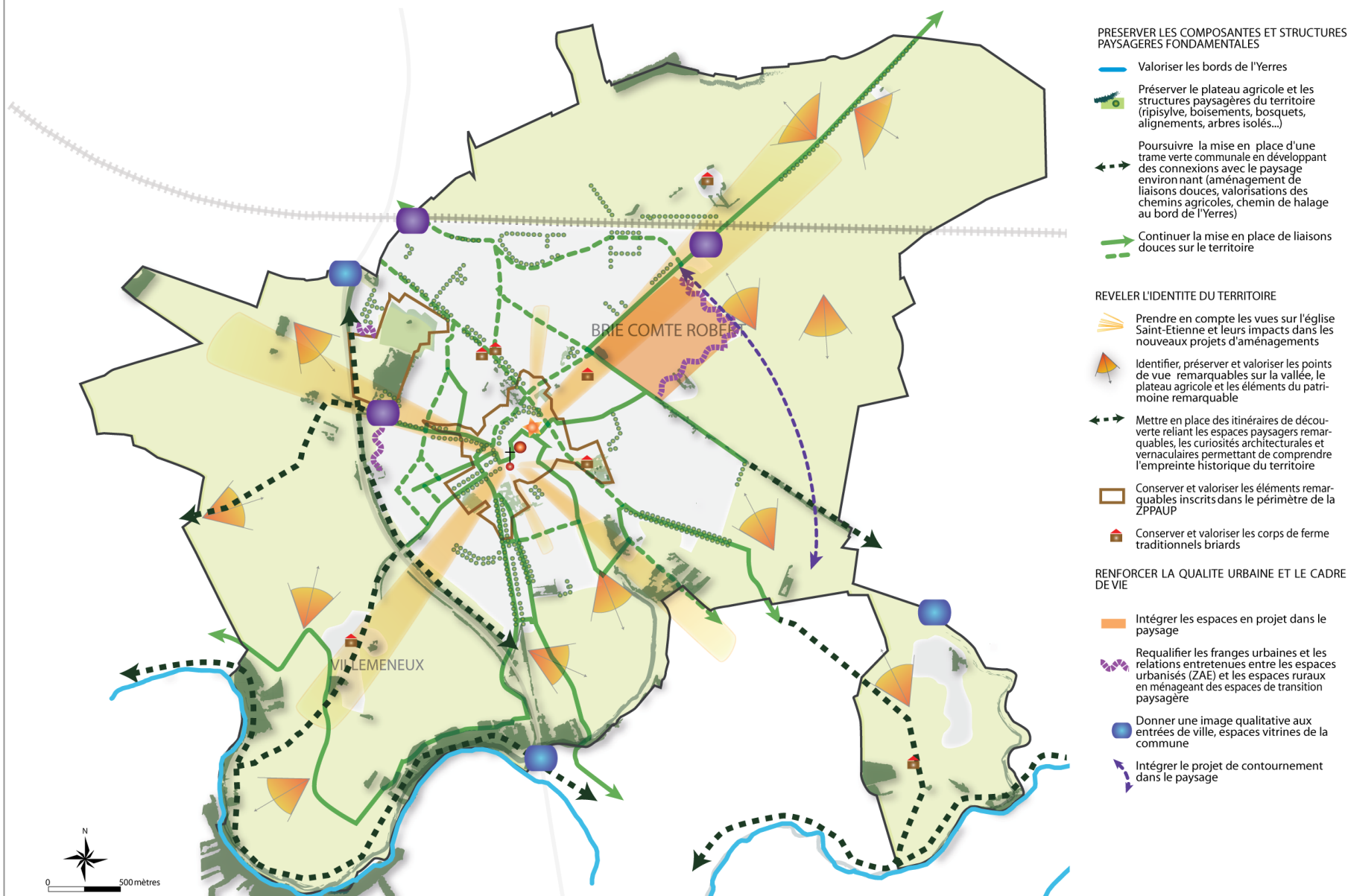
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE BRIE-COMTE-ROBERT

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Octobre 2010



UN PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL RICHE A PROTEGER

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2010



PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU TISSU BÂTI ET CONFRONTATION AVEC LES BESOINS EN TERMES D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. UNE EVOLUTION URBAINE PROGRESSIVE, SUIVANT UN MODELE RADIO CONCENTRIQUE

1.1. *Organisation territoriale de l'ancienne capitale de la Brie Française*

Brie-Comte-Robert s'étend sur 1 993ha dont plus de 74% d'espaces naturels et agricoles, pour une population de 16 879⁶ habitants au 1^{er} janvier 2016.

La commune s'est à la fois développée sur le plateau de la Brie, légèrement incliné vers l'ouest, situé à une altitude variant entre 100 et 110m et dans la vallée de l'Yerres, s'écoulant d'est en ouest. La ville est également traversée par :

- le rû du Cornillot, affluent de l'Yerres, qui s'écoule selon un axe nord/sud,
- le ruisseau la Barbançonne, qui borde l'est du territoire.

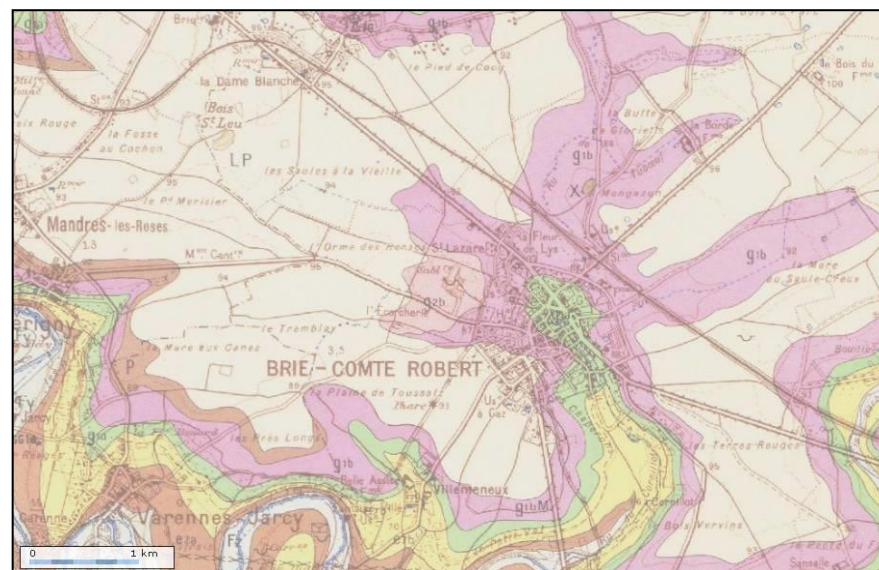
Des espaces boisés ont été conservés sur les flancs des coteaux des vallées, en limite communale. Ils mettent en scène un paysage champêtre de qualité, dont les variations atténuent le caractère parfois monotone de la plaine agricole.

Ainsi, 3 entités se distinguent sur ce territoire, à savoir :

- au nord une vaste plaine agricole,
- au centre, le site construit, en limite du plateau et niché sur une butte,
- au sud, un site de vallées découpé par les cours de l'Yerres et de ses affluents.

Le sud offre un relief plus important que le nord.

Éléments géologiques à Brie-Comte-Robert



Source : ancien PLU de la ville

⁶ Population totale, INSEE

1.2. Évolution urbaine de Brie-Comte-Robert

La commune hérite son nom des fréquents séjours, au XIII^{ème} siècle, de Robert, Comte de Dreux et Seigneur de Brie.

Région la plus fertile du « pays de Brie », Brie-Comte-Robert est apparue au XVIII^{ème} siècle comme la petite capitale de la Brie Française. Ses cultures céréalières, ses pâturages, ses productions viticoles ou encore fromagères ont fait sa renommée. Ainsi, sous Louis XIV, elle s'impose comme l'un des principaux marchés de blé de la région.

Cette situation se voit confortée avec la construction du chemin de fer en 1982. Le marché briard voit ses relations avec le puissant marché parisien se renforcer. Brie-Comte-Robert, qui, jusque-là, s'est définie par son bourg rural, connaît un développement radioconcentrique modéré et progressif, organisé autour du centre ancien.

Le desserrement massif de la région parisienne depuis une quarantaine d'années a fortement impulsé le développement de la commune. Cette pression a entraîné des densifications et extensions croissantes et rapides du site urbanisé. Ainsi, sont apparus de nombreux lotissements à l'est, des zones d'activités au nord, participant à la croissance démographique et au développement économique communal.

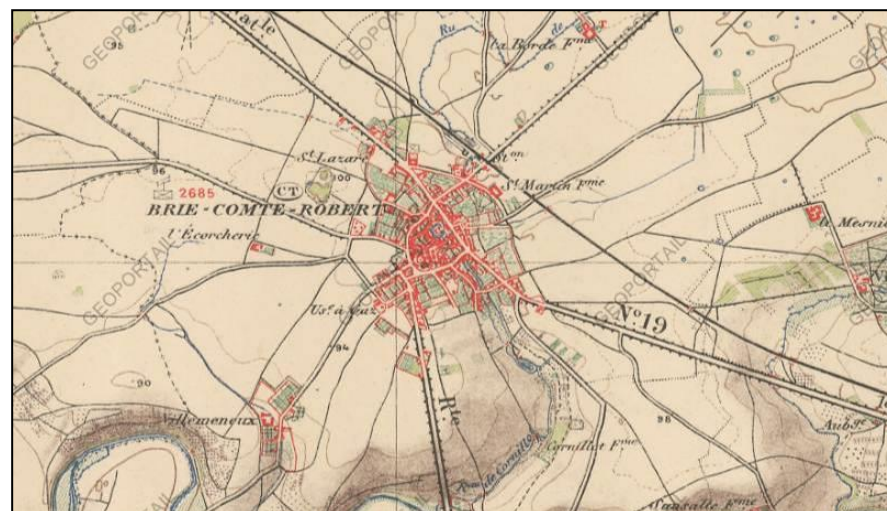
De plus, Brie-Comte-Robert présente encore quelques potentialités d'extension malgré des limites déjà figées à l'ouest (Francilienne), au nord (ligne TGV), à l'est (contournement est) et à l'extrémité sud (site classé de la vallée de l'Yerres).

Brie-Comte-Robert au XV^{ème} siècle



Source : Ville de Brie-Comte-Robert

Brie-Comte-Robert au XIX^{ème} siècle



Source : Ville de Brie-Comte-Robert

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Août 2010



2. ANALYSE MORPHOLOGIQUE⁷

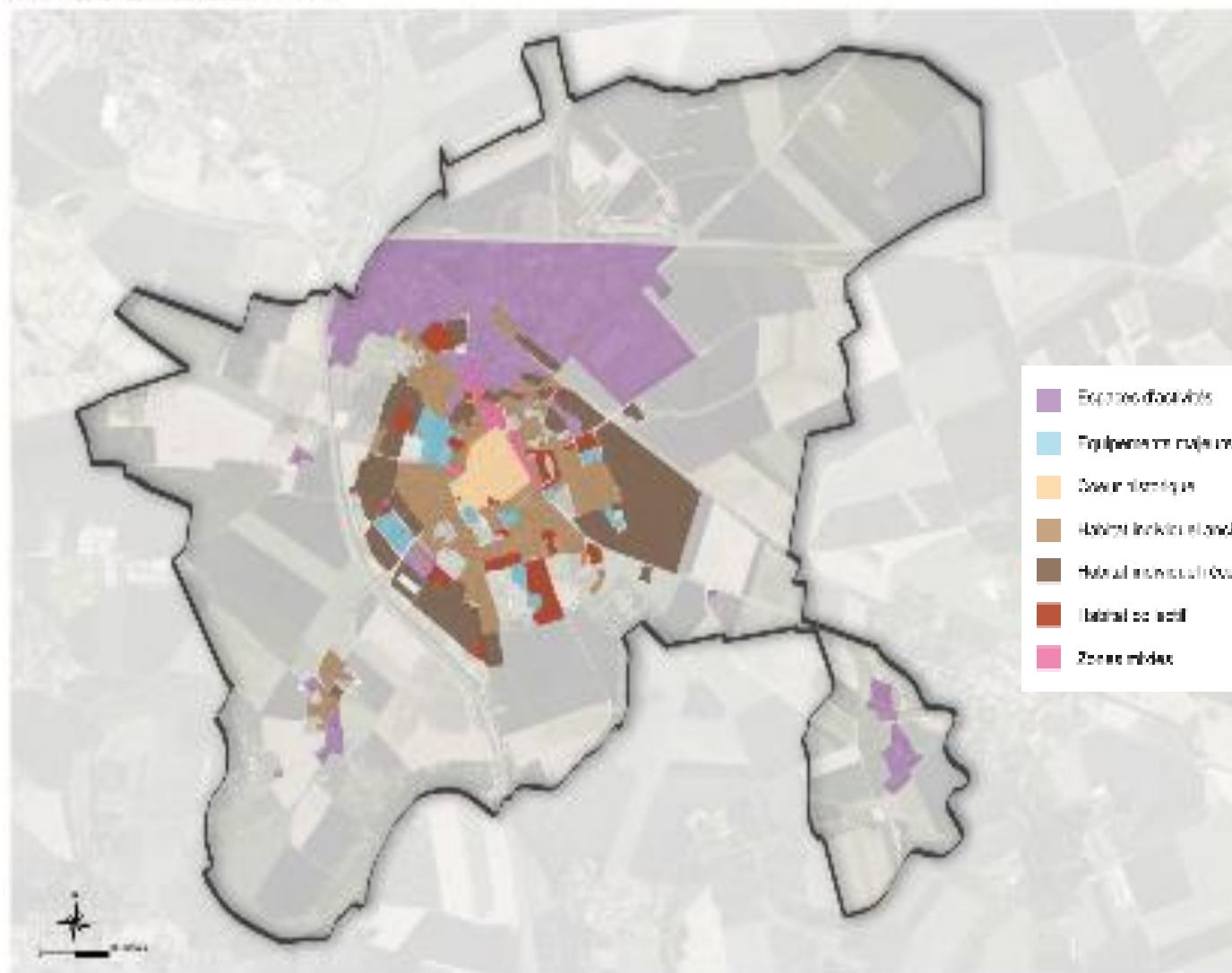
L'analyse morphologique du tissu urbain de Brie-Comte-Robert s'appuie sur la typologie suivante :

- espaces d'activités,
- équipements majeurs,
- cœur historique,
- habitat individuel ancien,
- habitat individuel récent,
- habitat collectif,
- zones mixtes (mixité fonctionnelle).

Pour chacun des secteurs, cette analyse traite de la question de l'accessibilité, de la morphologie urbaine, de la typologie des constructions, de la végétation et du potentiel d'évolution de la zone.

L'analyse du tissu urbain existant est un premier pas pour la définition du tissu urbain existant souhaité par la ville, inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le paysage urbain de Brie-Comte-Robert
© Mairie de Brie-Comte-Robert - 2019



⁷ Toutes les photographies sont de source Citadia

2.1. Le cœur historique



Accessibilité et desserte

Le cœur historique se caractérise par une trame viaire sinueuse avec des gabarits de voies relativement étroits, dégagant des micros espaces publics. La desserte et l'accessibilité sont difficiles en raison notamment de l'étroitesse de la chaussée et des trottoirs.

Le partage de la voirie entre les différents moyens de transports, le stationnement et la gestion des déchets sont compliqués même si certaines rues ont été réaménagées.

Morphologie

Densité résidentielle moyenne : 45 log/ha.

Le parcellaire est protéiforme, sa taille varie selon la fonction du bâtiment. Les pavillons côtoient en effet des maisons de bourg, des immeubles collectifs et des équipements pour lesquels l'emprise au sol est plus importante.

La taille des parcelles varie entre 350 et 2 000m².

Le coefficient d'emprise au sol varie entre 0,3 et 0,75.



Typologie des constructions

Les hauteurs sont très contrastées, elles varient du simple ou double. Le logement individuel est en moyenne construit en R+1 ou R+1+C, les équipements en R+2, le collectif en R+2 ou R+2+C. La mixité des fonctions et des époques donne lieu à une architecture diversifiée qui fait toute la richesse du centre ancien.

Végétation et espaces verts

Le cœur historique est principalement minéral. Néanmoins, quelques cœurs d'îlots boisés, des jardins privés en front de rue, les espaces verts entourant le château ainsi que les alignements d'arbres apportent un caractère végétal au quartier.

Évolutivité du tissu

Le tissu type bourg ancien est évolutif, il offre des possibilités de nouvelles constructions et de densification, notamment en hauteur, dans le respect des règles de la ZPPAUP. La préservation du caractère diversifié (hauteur notamment) est un enjeu essentiel pour l'évolution de ce secteur.



Rue de l'Église

Parvis de l'église Saint Etienne

2.2 L'habitat individuel ancien : L'habitat individuel correspond aux lotissements construits entre 1950 et 1970.



Accessibilité et desserte

La trame viaire est relativement bien organisée et homogène.
Le stationnement se fait principalement sur la parcelle.

Morphologie

Densité résidentielle moyenne : 15 log/ha.

Le parcellaire se compose principalement de petites parcelles en lanières.
Les pavillons sont implantés en retrait des limites séparatives, ce qui donne un caractère aéré au quartier avec une présence importante de la végétation. Néanmoins, on constate des problèmes d'aménagement de l'espace public. En effet, les voies et trottoirs sont relativement étroits et la voiture est omniprésente.

La taille des parcelles varie entre 400 et 1 220 m².

Le coefficient d'emprise au sol varie entre 0,10 et 0,75.

Typologie des constructions

Hauteur moyenne : R+C, R+C+1.

Bâti implanté en retrait par rapport aux limites séparatives.

Végétation et espaces verts

La végétation est très présente mais se concentre dans les cœurs d'îlots.
Les jardins constitués par les retraits par rapport à l'alignement sont peu plantés.

Évolutivité du tissu

Possibilités de densification, de diversification grâce au regroupement de plusieurs parcelles.

Ces constructions pavillonnaires anciennes sont principalement situées en 1^{ère} couronne du centre ancien et sont donc situées à proximité des commodités. Les cœurs d'îlots sont encore très préservés et nombreux à constituer des potentialités de densification en fond de parcelle. La préservation des éléments boisés remarquables reste un enjeu majeur.



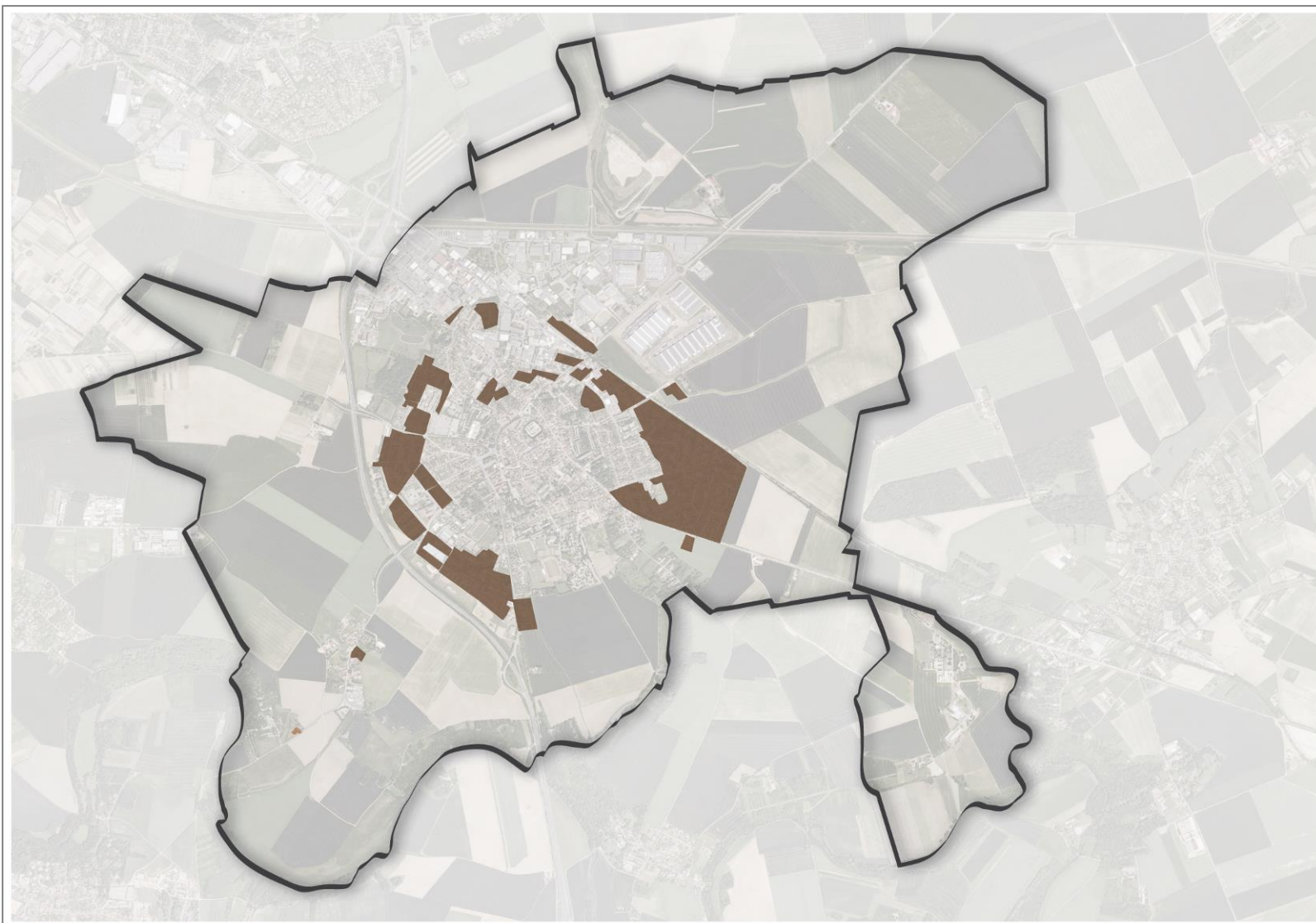
Rue Victor Hugo



Avenue du Docteur Laennec



2.3. **L'habitat individuel récent..** L'habitat individuel récent : L'habitat récent correspond aux lotissements construits après 1970.



Accessibilité et desserte

Voies en boucle ou en impasse, souvent larges et peu végétalisées et qui fonctionnent indépendamment du reste du maillage de la commune. Quartiers principalement résidentiels, peu traversés. Le stationnement se fait principalement sur la parcelle.

Morphologie

Densité résidentielle moyenne : 21 log. /ha.
Des parcelles carrées et en lanières.
La taille des parcelles varie entre 360 et 1 000m².
Le coefficient d'emprise au sol varie entre 0,15 et 0,35.

Typologie des constructions

Hauteur moyenne : R+C, R+1+C.
Bâti implanté au centre de la parcelle et quelques constructions mitoyennes.

Végétation et espaces verts

La trame verte est assez développée : jardins de fond de parcelle, haies végétales, arbres et arbustes, etc.

Évolutivité du tissu

Tissu relativement figé et peu évolutif.
Possibilité d'intensification grâce au regroupement de plusieurs parcelles dans les secteurs les plus anciens. Possibilités d'extensions de pavillons sur la parcelle.

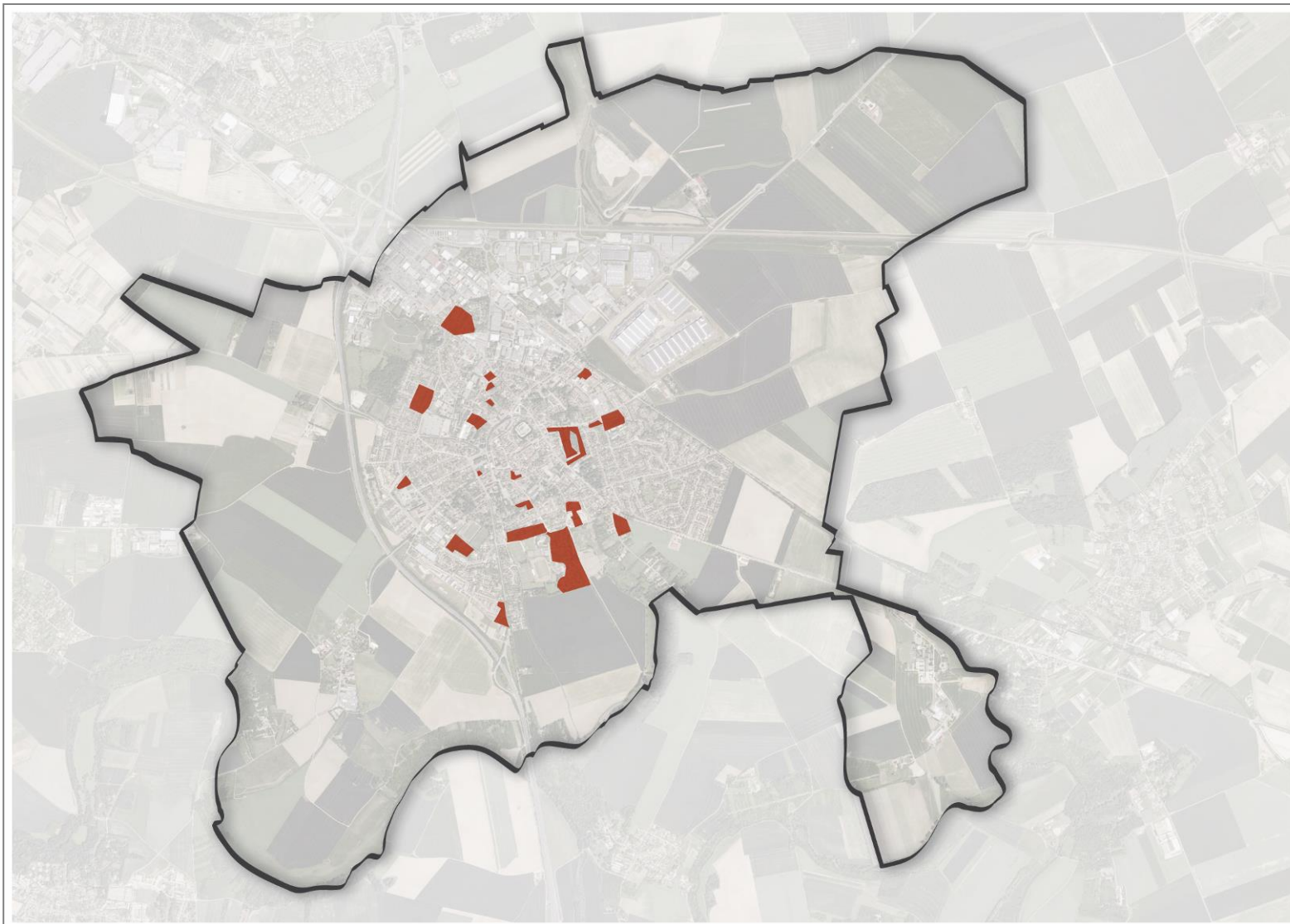


Rue Françoise Dolto



2.2. L'habitat collectif

Il s'agit principalement de l'habitat collectif construit après 1950 (grands ensembles, opérations récentes...). Les grands ensembles sont à distinguer de l'immeuble centre-ville.



Accessibilité et desserte

- Les grands ensembles sont en rupture avec les secteurs connexes. Les espaces sont desservis suivant une trame de voies secondaires fonctionnant en interne, et détachée de la trame urbaine. Le stationnement se fait dans des parkings en pied d'immeuble ou dans la rue.
- Les collectifs de type centre-ville sont desservis par des voies principales et structurantes. Le stationnement est mutualisé, enterré.

Morphologie

Densité résidentielle : de 65 à 175 log. /ha.

Grandes parcelles

La taille des parcelles varie entre 400 et 33 000m²

Typologie des constructions

- Les grands ensembles

Hauteur moyenne : R+3, R+4

Bâti implanté en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Le coefficient d'emprise au sol est d'environ 0,25.

- Les collectifs de type centre ville

Hauteur moyenne : entre R+1+C et R+3+C.

Bâti aligné sur rue et mitoyen.

Le coefficient d'emprise au sol peut atteindre 0,70.

Végétation et espaces verts

- Grands ensembles : de grands espaces verts publics aux surfaces imperméabilisées importantes liées au stationnement.
- Collectifs de centre ville : quelques espaces verts en alignement de rue.

Évolutivité du tissu

- Les grands ensembles : faible emprise au sol du bâti, des vues, des espaces verts. Peu de possibilité d'évolution.

- Les collectifs de type centre-ville : des améliorations possibles du bâti (toitures terrasses etc.), possibilité d'intensification (surélévation).



Chemin des Justices



Avenue du parc

2.3. Les zones mixtes

Il s'agit de secteurs à vocation mixte. Les différentes fonctions d'habitat, de commerce, d'équipement y sont présentes. Ces secteurs sont denses et bénéficient d'importantes possibilités d'évolution. La rue du Général Leclerc constitue un axe structurant du territoire communal.



Accessibilité et desserte

A proximité des principaux axes de transport, ces secteurs bénéficient d'une accessibilité et d'une desserte plutôt de bonne qualité, notamment par les transports en commun. 3 lignes de bus s'arrêtent avenue du Général Leclerc (1, 7, 21).

Le stationnement se fait dans la rue.

Le partage de la voirie se fait plutôt en faveur de la voiture et au détriment du piéton.

Morphologie

Le parcellaire est protéiforme, sa taille varie selon la fonction du bâtiment.

La taille des parcelles varie entre 350 à 6 800m²

Certains rez-de-chaussée sont occupés par des locaux d'activités (commerces, bureaux). Les étages supérieurs sont dédiés au logement.

L'emprise au sol varie en 0,05 et 0,40.

Typologie des constructions

Pavillons, maisons de bourg, immeubles collectifs, équipements et commerces se côtoient.

Les hauteurs sont très contrastées. La hauteur des logements individuels varie entre R+1 et R+1+C, celle des logements collectifs entre R+1 et R+3+C, celle des équipements est généralement R+2.

Végétation et espaces verts

Rares espaces verts.

Évolutivité du tissu

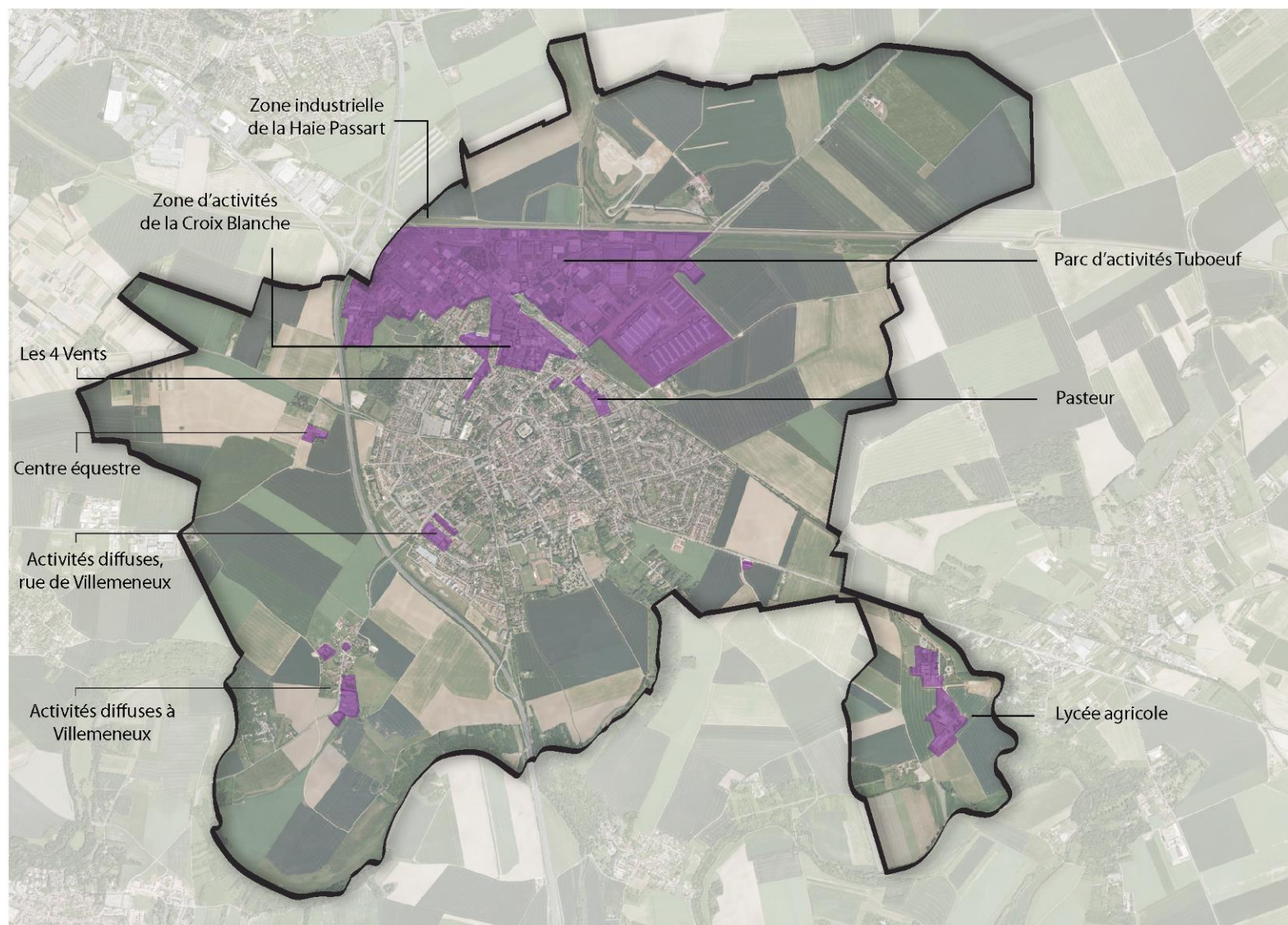
Ce secteur, du fait de son caractère central et de sa bonne desserte en transports collectifs, bénéficie d'atouts en faveur de la densification. Les linéaires commerciaux apportent un dynamisme au quartier ; leur préservation constitue un enjeu. Il existe des dents creuses et/ou sites mutables assez nombreux qui peuvent constituer des secteurs de projets, d'optimisation du foncier dans un secteur stratégique.



Avenue du Général Leclerc



2.4. Les espaces d'activités



Accessibilité et desserte

A proximité d'axes structurants (la Francilienne, RN19, RD216).

La desserte interne se définit par des ronds-points en entrée de zone ainsi que par des axes principaux, voies à grand gabarit.

Le stationnement se fait à l'intérieur de chaque parcelle, dans des parcs de stationnement.

Morphologie

Parcellaire protéiforme.

La densité bâtie est de 0,37

La taille des parcelles varie en moyenne de 1 026 à 39 329 m².

Coefficient d'emprise au sol : il varie en moyenne entre 0,17 et 0,37.



Typologie des constructions

En moyenne 10 à 15m.

Des constructions très géométriques à l'architecture peu travaillée qui a pour conséquence une certaine monotonie dans les zones d'activités.

Végétation et espaces verts

Surfaces imperméabilisées importantes.

L'aménagement de ces zones est de qualité avec la présence importante d'arbres d'alignement, mais également d'espaces verts et d'agrément. La présence de végétaux en clôture limite l'impact visuel des aménagements « intérieurs ».

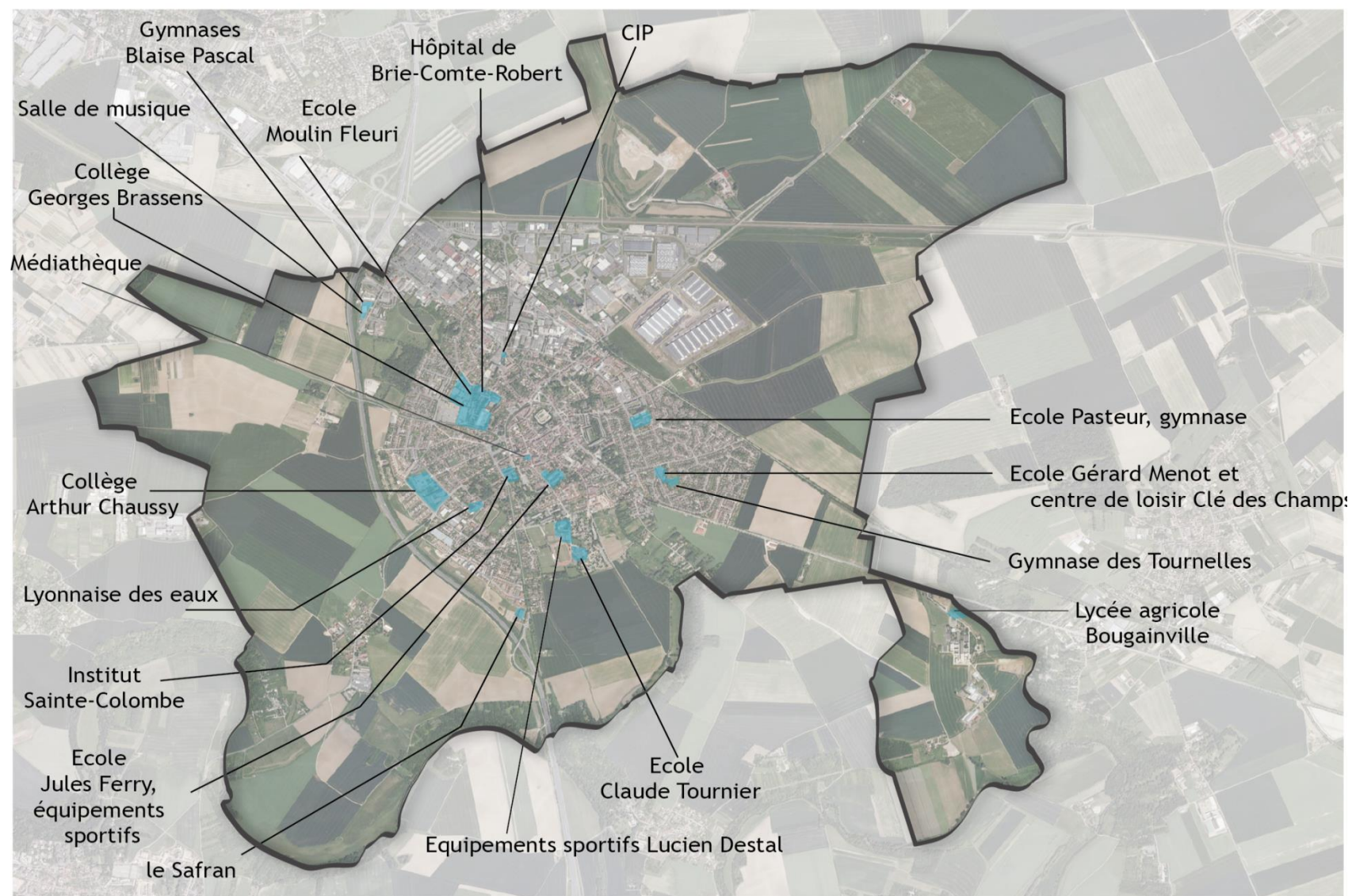
Évolutivité du tissu

Possibilité de développer une mixité fonctionnelle des espaces, des aménagements possibles (toitures végétales etc.).

ZAC du Midi de la Plaine du Bois



2.5. Les équipements majeurs



Accessibilité et desserte

A proximité des voies principales et structurantes.
Un accès facilité par les transports collectifs.
Parkings mutualisés et dans la rue.

Morphologie

Grandes parcelles.
La taille des parcelles varie entre 1 500 et 44 000m².
Le coefficient d'emprise au sol varie entre 0,12 et 0,40.

Typologie des constructions

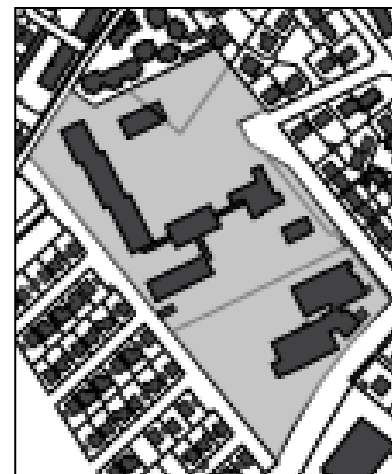
Les hauteurs qui varient entre R+1 et R+4, selon la fonction et la date de construction du bâtiment.
Le bâti est implanté en retrait par rapport aux limites séparatives.

Végétation et espaces verts

Surfaces imperméabilisées importantes (parcs de stationnement, espaces de récréation, de respiration).
Des espaces moyennement végétalisés.

Évolutivité du tissu

Un tissu évolutif (amélioration du bâti, aménagement d'espaces verts etc.),
des possibilités d'extension sur la parcelle généralement.



Hôpital local, rue de Beauverger



3. PROSPECTIVES ET ANALYSE DES BESOINS EN TERMES D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

A l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que « le rapport de présentation [...] s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. ».

A l'issue des différents chapitres consacrés au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes ont été mis en avant suivant ces différentes thématiques et les grands enjeux ont été dégagés en conclusion.

L'analyse des besoins déclinée ci-après constitue une nouvelle approche stratégique et détaillée des enjeux d'aménagement du territoire par thème. Basée sur l'élaboration de scénarios prospectifs, elle est une traduction concrète de la volonté politique en termes d'aménagement du territoire communal.

En réponse à la question « quelle évolution démographique pour quel modèle urbain à l'horizon 2020 ? », 3 scénarios démographiques sont proposés ci-après présentant également leurs impacts sur la construction neuve.

3.1. Prospectives sociodémographiques et impacts sur la construction neuve

Les scénarios de population ont été élaborés à partir des données du recensement général de la population de 1999, du recensement de la population de 2007 et des dossiers de permis de construire de la ville pour l'estimation de la population de 2010.

3.1.1. Le scénario 1 « point mort ou seuil d'équilibre » et ses impacts sur la construction neuve

Le scénario 1 « **point mort ou seuil d'équilibre** » permet de connaître le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire dans le seul but de compenser les phénomènes structurels (dessalement des ménages, variation de la vacance, renouvellement des logements), sans augmenter la population.

Scénario 1 : point mort ou seuil d'équilibre

	1990	1999	2010	2015	2020
Population municipale	11 501	13 404	16 473	16 473	16 473
Variation de la population	1 903	3 069	0	0	0
Taux d'évolution	+1,72%/an	+1,89%/an	0,0%/an	0,0%/an	0,0%/an

L'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population à l'horizon 2020 dit « point mort » est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le dessalement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

A partir de ces hypothèses, il est possible de calculer le point mort annuel, c'est-à-dire le nombre de logements moyen à construire chaque année pour maintenir à niveau la population.

Dans le diagnostic territorial, le point mort a été calculé pour les périodes 1990-1999 et 1999-2007 à partir des données diffusées par l'Insee et des données sur la construction neuve Sitadel.

Afin de prendre en compte les évolutions les plus récentes du marché du logement et de la démographie locale, des hypothèses ont également été réalisées concernant la population communale de 2010. Celles-ci ont tenu

compte des permis de construire délivrés entre 2006 et 2009, ainsi que du point mort observé pour la période 1999-2007.

Ainsi, la population en 2010 à Brie-Comte-Robert s'élèverait à 16 473 habitants.

Grâce à ces éléments, le point mort global pour la période 1999-2010 a pu être déterminé :

- **Le renouvellement du parc** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements neufs (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	1 387	1 408	-21
2000-2010	1 482	1 151	203

Entre 2000 et 2010, environ 14% des logements neufs ont été absorbés par le phénomène de renouvellement du parc. Ce sont autant de logements qui n'ont pas permis d'augmenter la population.

- **Le desserrement des ménages** : à l'échelle communale, comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Pop. des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales à la fin de la période (C)	Nombre de logements consommés (A/B)-C
1990-1999	11 241	2,59	4 336	3 876	460
2000-2010	13 144	2,43	5 409	5 070	339

La taille des ménages a diminué de 0,6%/an entre 2000 et 2007. La même hypothèse de desserrement a été reprise sur la période 2008-2010, la taille moyenne des ménages en 2010 serait alors de 2,43 personnes.

- **La variation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. La part des logements vacants et des résidences secondaires a nettement diminué entre 1999 (7% du parc de logements) et 2007 (4,7%). L'hypothèse a été reprise d'un même pourcentage de 4,7% du parc en 2010.

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels

	1990	1999	2007	Variation 1990-1999	Variation 2000-2007
Nbre de LV, RS et LO	209	387	320	178	-67

▪ **Evolution du seuil d'équilibre entre 1990 et 2010**

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse

	1990-1999	2000-2010
Renouvellement du parc	-21	203
Desserrement des ménages	460	339
Variation de la vacance et des résidences secondaires	178	-67
<i>Seuil d'équilibre</i>	<i>617</i>	<i>475</i>
<i>Seuil d'équilibre annuel</i>	<i>69</i>	<i>43</i>

Entre 1990 et 1999, 617 des 1 387 logements neufs ont contribué au maintien de la population. 770 logements ont permis une augmentation de la population.

Entre 2000 et 2010, le seuil d'équilibre a diminué, atteignant 43 logements par an. Cette évolution est due à une forte diminution de la part des logements vacants qui ont permis de compenser les besoins liés au renouvellement du parc de logements important sur cette période.

▪ **Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2011-2020**

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2011-2020 :

- un taux de renouvellement annuel identique à celui observé sur les périodes précédentes pour 2000-2007, soit 0,34%/an ;
- une taille des ménages qui diminue de manière très raisonnée à -0,6%/ an, comme sur la période passée;

- un taux de logements vacants et de résidences secondaires qui se maintient à 4,7% du parc total en 2020 et qui ne diminue plus du fait d'une politique de construction neuve suffisante, et qui permet ainsi d'envisager la rotation au sein du parc de logements briard.

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un seuil d'équilibre ou point mort de :

- pour la période 2011-2015 : **48 logements** par an ;
- pour la période 2016-2020 : **55 logements** par an.

3.1.2. Le scénario 2 « croissance maîtrisée » et ses impacts sur la construction neuve

Le scénario 2 « **croissance maîtrisée** » correspond à un scénario plus dynamique qui permet d'affirmer les tendances passées à savoir l'augmentation de la population mais de façon raisonnée, de l'ordre de +0,50%/an sur 2011-2020 (+1,89%/an sur 1999-2010). Dans ce scénario, il est proposé une période de transition (2011-2015) durant laquelle la population croît suivant un rythme de +0,75%/an avant d'atteindre un rythme plus lent de +0,25%/an sur la période 2016-2020.

Scénario 2 : croissance maîtrisée

	1990	1999	2010	2015	2020
Population municipale	11 501	13 404	16 473	17 100	17 315
Variation de la population	1 903	3 069	627	215	
Taux d'évolution	+1,72%/an	+1,89%/an	+0,75%/an	+0,25%/an	

L'estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs du scénario 2 « croissance maîtrisée » sont calculés en tenant compte du point mort déterminé ci-avant, ils correspondent à :

- pour la période 2011-2015 : **100 logements** par an ;
- pour la période 2016-2020 : **100 logements** par an.

3.1.3. Le scénario 3 « croissance dynamique » et ses impacts sur la construction neuve

Le scénario 3 « **croissance dynamique** » correspond à un scénario tendanciel, projetant l'évolution démographique observée entre 1999 et 2010 à la période 2011-2020.

Scénario 3 : croissance dynamique

	1990	1999	2010	2015	2020
Population municipale	11 501	13 404	16 473	18 100	19 900
Variation de la population	1 903	3 069	1 627	1 800	
Taux d'évolution	+1,72%/an	+1,89%/an	+1,89%/an	+1,89%/an	

L'estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs du scénario 3 « croissance dynamique » sont calculés en tenant compte du point mort déterminé ci-avant, ils correspondent à :

- pour la période 2011-2015 : **180 logements** par an ;
- pour la période 2016-2020 : **215 logements** par an.

3.1.4. Synthèse des besoins théoriques en logements neufs des 3 scénarios et impacts sur la consommation foncière

	2011-2015	2016-2020	Total 2011-2020
Scénario 1 « point mort »	238 logements Soit 48/an	275 logements Soit 55/an	513 logements
Scénario 2 « croissance maîtrisée »	500 logements Soit 100/an	500 logements Soit 100/an	1 000 logements
Scénario 3 « croissance dynamique »	905 logements Soit 180/an	1 070 logements Soit 215/an	1 975 logements

Pour rappel :

- entre 1990 et 1999, 1 387 logements ont été construits soit **154/an** ;
- entre 2000 et 2010, 1 482 logements ont été construits soit **135/an**.

3.2. Justifications du choix du scénario 2 « croissance maîtrisée »

Brie-Comte-Robert se situe dans un secteur particulièrement attractif de l'Île-de-France comme le traduisent bien les dynamiques démographiques et d'habitat observées depuis le milieu du XX^{ème} siècle. Ainsi, la population briarde des années 1960 a quasiment été multipliée par 3 aujourd'hui. Les équipements, services, emplois etc. ont suivi ces évolutions et la ville a changé de visage.

Différentes questions se posent et entrent en jeu pour le choix d'un scénario de développement :

- la réponse aux besoins supra territoriaux : cela concerne principalement les besoins en logements de la région Île-de-France, déclinés pour le département de Seine-et-Marne. Ceux-ci s'imposent aux communes qui permettent leur traduction au travers de projets ambitieux en termes de construction neuve. Ainsi,

l'objectif de production d'un minimum de 70 000 logements/an pour la Région Capitale a été retenu.

- la question de l'optimisation des équipements, services et l'affirmation du dynamisme communal : la commune dispose d'une offre fournie en équipements et services ce qui lui confère une attractivité importante. Or le vieillissement des infrastructures induit des besoins importants en vue de leur entretien. L'optimisation des équipements via l'apport de nouvelles populations permet de compenser ces dépenses.
- l'intégration des différents phénomènes socio-démographiques structurels : le vieillissement de la population, la baisse de la taille moyenne des ménages, le vieillissement du parc de logements etc. induisent également de nouveaux besoins à considérer pour préserver le dynamisme démographique local.

Face à ces différents enjeux, le scénario 1, scénario théorique du point mort a été écarté car trop peu ambitieux au regard de l'attractivité briarde et de la volonté politique d'affirmation des dynamiques locales.

Ainsi, le choix s'est porté vers un scénario de croissance de la population à l'horizon 2020. Le scénario 2 a d'ailleurs été préféré au scénario 3 en raison de son rythme raisonné. En effet, les enjeux de maîtrise de la consommation de l'espace et la volonté de la commune de se tourner vers une politique de renouvellement urbain imposent un ralentissement de la construction (rétention foncière, procédures plus longues...).

De plus, les équipements existants ne permettent pas à la commune d'absorber des apports de population de l'ordre de celles de la période 1999-2007.

Les besoins précis induits par le choix de ce scénario de croissance maîtrisée sont d'ailleurs rappelés ci-après.

3.3. Analyse des besoins induits par le scénario de développement retenu

3.3.1. Les besoins en matière de consommation d'espace : un potentiel de développement important en renouvellement du tissu urbain existant

Un repérage foncier a été effectué dans le cadre de la révision du PLU afin d'identifier les potentiels de constructibilité et de mutabilité.

Différents types de secteurs ont été identifiés :

- dents creuses et friches (espace urbain laissé libre de toute construction, fonds de parcelles de tailles suffisantes et peu qualitatifs du point de vue naturel) ;
- sites mutables : ils comprennent à la fois les zones bâties mal occupées (bâti insalubre, vacant, etc.) et les zones bâties sous-occupées (pouvant être densifiées) ;
- des secteurs d'extension urbaine limitée, positionnés en continuité du tissu urbain constitué.

Ce repérage foncier a été effectué dans le tissu urbain, à dominante d'habitat, mixte, ainsi que dans les zones d'activités.

Il en résulte des disponibilités dans :

- **le centre-ville de Brie-Comte-Robert** : des dents creuses et des secteurs mutables ont été identifiés en périphérie du centre, c'est-à-dire autour de la place du Marché. Il s'agit notamment d'entreprises à caractère industriel présentant des nuisances dont la reconquête pour une vocation d'habitat serait préférable. Par ailleurs, des cœurs d'îlots verts ont été identifiés, en prenant le soin d'extraire les boisements de qualité, car ce secteur historique de mixité fonctionnelle, bien desservi en transports en commun est un secteur stratégique pour l'intensification du tissu existant.
- **la 1ère couronne autour du centre-ville** : elle correspond au tissu moyennement ancien de Brie-Comte-Robert construit de manière beaucoup plus lâche que le tissu du centre historique. Les parcelles sont assez grandes et les jardins privatifs sont parfois non entretenus, abandonnés et pourraient bénéficier à l'intérêt général en cas de reconquête pour la construction de nouveaux logements. Les dents creuses ont été identifiées, il s'agit précisément soit d'interstices urbains, soit de cœurs d'îlots. Des secteurs mutables ont aussi été identifiés le long de certains axes.
- **la périphérie de la 2^{de} couronne urbanisée** : un secteur d'extension urbaine restreint a également été identifié comme

prioritaire en continuité du tissu bâti existant. Il s'agit de l'entrée de ville par le Chemin de la République et la RD319. Ce secteur aujourd'hui peu qualitatif pourrait faire l'objet d'un projet global permettant d'améliorer le traitement paysager de l'entrée de ville et la prise en compte des attentes des familles en difficultés sociales qui y sont installées.

Le tissu pavillonnaire le plus récent (années 1980 à aujourd'hui) présente peu de potentiel de densification du fait de son caractère assez dense et de parcelles de petite taille. De plus, les espaces verts présents sont peu nombreux et leur préservation constitue un enjeu pour le maintien de la fonction de respiration.

L'ensemble des dents creuses et sites mutables a été regroupé par secteurs géographiques pour lesquels des densités théoriques ont été appliquées afin de dégager un potentiel de logements. Les densités proposées sont dégressives, du centre vers la périphérie.

Ainsi, un potentiel d'environ **793 logements** a été identifié en renouvellement urbain.

	Densité préconisée	Potentiel foncier	Mixité des fonctions urbaines	Rétention foncière	Potentiel de logements
Centre ancien	60 logt/ha	2,22ha	80% habitat	40%	75
Rue du Gal Leclerc	50 logt/ha	1,40ha	80% habitat	40%	41
Couronne autour du centre	40 logt/ha	21,4ha	100% habitat	60%	514
Périphérie	25 logt/ha	16,3ha	100% habitat	40%	163

Le secteur d'extension situé en entrée de ville « Chemin de la République / RD319 » pourrait permettre de dégager un potentiel d'environ **210 logements**.

	Densité préconisée	Potentiel foncier	Mixité des fonctions urbaines	Potentiel de logements
Chemin de la république	35 logt/ha	6ha	80% habitat (+ espaces verts)	210

Un potentiel foncier d'environ 1 000 logements a donc été identifié.

Le scénario de croissance maîtrisée retenu a donc très peu d'effet sur la consommation d'espace à vocation de logements puisqu'il ne nécessite pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, hors secteur prioritaire défini ci-avant.

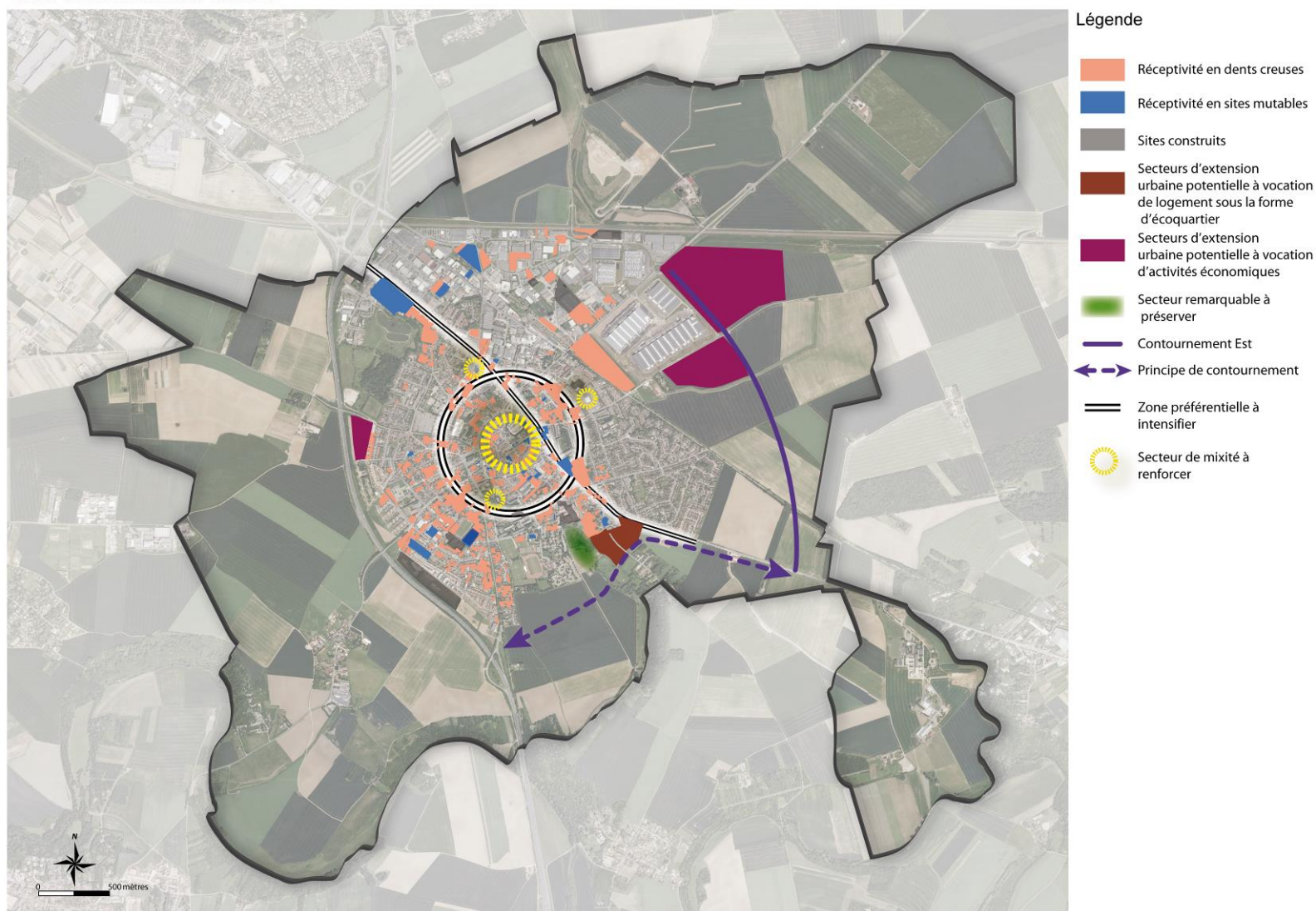
Pour répondre aux besoins en matière de logements conformément au scénario choisi de croissance maîtrisée, la ville a donc fait le choix du renouvellement urbain. Outre l'affichage politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elle se donne également les moyens de mettre en œuvre cette volonté par l'intermédiaire du règlement du PLU.

Ainsi, il a été fait le choix :

- de reclasser en zone naturelle le secteur de la vallée du Cornillot qui constituait une réserve foncière dans le passé, en raison de son caractère inondable et de la volonté de la commune de redonner un caractère naturel et paysager à ce secteur remarquable ;
- de définir une zone urbaine et des règles spécifiques au niveau de la couronne autour du centre-ville, là où un potentiel de renouvellement urbain important a été identifié ;
- de créer une zone à urbaniser ainsi qu'une orientation d'aménagement et de programmation au niveau du Chemin de la République/ entrée RD319 dans un espace partiellement urbanisable du SDRIF 1994 pour la construction de logements de qualité, type écoquartier.

Diagnostic foncier

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Janvier 2011



3.3.2. Les besoins en matière de développement économique

Un repérage foncier a aussi été effectué dans les zones d'activités existantes. Ce repérage permet d'identifier des secteurs de densification et de mutation potentielle, allant dans le sens d'une compacité des espaces d'activités économiques. Il en résulte le potentiel de renouvellement urbain suivant :

- de manière générale, des dents creuses et des friches ont été repérées dans chacune des zones d'activités économiques, à l'exception de la récente zone d'activités du Midi de la Plaine du Bois ;
- ensuite, la zone commerciale de la Haie Passart, du fait de son caractère architectural et paysager peu qualitatif, pourrait être requalifiée tout en privilégiant l'intensification du tissu existant.

Le diagnostic met ainsi en avant un **besoin de requalification des espaces urbanisés à vocation économique**, notamment dans les zones d'activités économiques les plus anciennes (autres que le Midi de la Plaine du Bois). Cette requalification permettra une reconquête des secteurs dégradés, insuffisamment occupés et densifiés, tout en assurant un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois.

En plus de ces besoins en renouvellement des zones d'activités existantes, le diagnostic a mis en avant un besoin en urbanisation nouvelle à l'est de Brie-Comte-Robert. Ce secteur d'urbanisation nouvelle :

- est situé en continuité du tissu urbain existant ;
- présente une cohérence en matière de consommation d'espace au regard du contournement routier est ;
- répond aux besoins identifiés à l'échelle supra communale : ce secteur est inscrit au projet de SDRIF adopté en 2008 comme espace urbanisable, **en réponse aux besoins franciliens et de l'agglomération. Les besoins en matière de développement économique de Brie-Comte-Robert s'inscrivent en effet dans un contexte élargi.**

En 2010, la commune propose environ 1 emploi par actif. Le développement économique de la commune devra permettre d'améliorer l'équilibre entre emplois et habitants, tout en répondant aux besoins endogènes et aux

besoins exogènes (supra communaux). Ce besoin en extension urbaine répond à plusieurs finalités :

- aider les établissements susceptibles de générer des nuisances dans les secteurs d'habitation à s'installer dans un environnement plus approprié et qui bénéficient d'une bonne accessibilité ;
- inciter des entreprises extérieures au territoire à s'implanter en continuité du tissu urbain, et selon des principes d'intégration architecturale et paysagère respectueux de l'environnement dans lequel elles s'insèrent : commerce ou tertiaire en entrée de ville, industrie et logistique dans une logique d'accompagnement à la relocalisation ou bien encore en cohérence avec la zone d'activités du Midi de la Plaine du Bois.

3.3.3. Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Dans le diagnostic territorial, la nécessité de renforcer l'offre d'habitat social sur le territoire a été soulevée. En effet, la commune dispose, en 2016, de 18% de logements locatifs sociaux, ce qui ne permet pas de répondre aux objectifs de 20% fixés dans le cadre de la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 (article 55).

Si la commune mène une politique volontariste de rattrapage de ce léger déficit depuis plusieurs années, elle a souhaité affirmer sa volonté au travers des outils réglementaires offerts par le PLU.

Les logements sociaux briards étant aujourd'hui présents dans l'ensemble des quartiers, l'enjeu principal réside dans la préservation de cette mixité et dans le développement des logements sociaux dans tout le tissu urbain à vocation d'habitat.

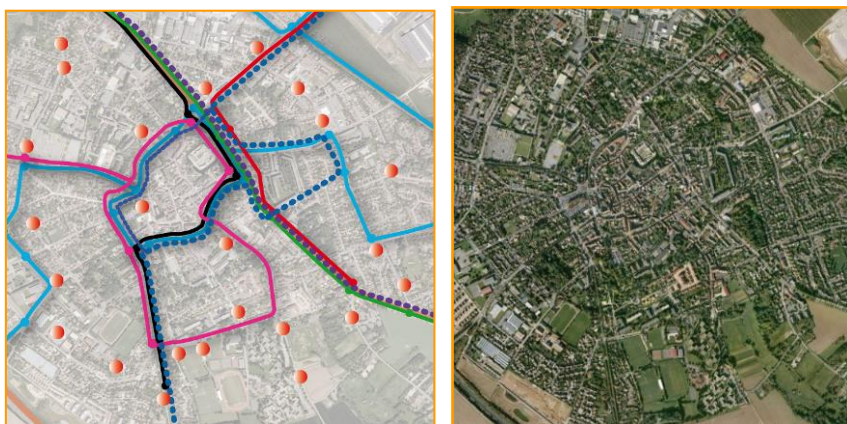
3.3.4. Les besoins en matière d'équilibre des transports

La commune se situe en position de carrefour d'axes routiers d'importance tels que la route départementale 319 ou la route départementale 216, mais est également traversée par la Francilienne qui constitue un front urbain. En revanche, commune attractive de plus de 15 000 habitants, Brie-Comte-Robert ne dispose pas de desserte ferrée, notamment pour relier la ville à

Paris et sa grande couronne. Aussi, l'utilisation de la voiture est bien souvent privilégiée par rapport aux transports collectifs, ce qui n'est pas sans conséquences, tant en termes d'émission de gaz à effets de serre que de pollution visuelle et d'impacts sur la qualité de vie.

A ce titre, **la nécessité de prolonger le contournement routier** déjà engagé à l'est du territoire pour poursuivre la déviation du centre-ville au sud et ainsi diminuer les effets négatifs liés au transit routier a été soulevée.

De plus, le renforcement des transports alternatifs constitue un véritable enjeu à Brie-Comte-Robert et repose essentiellement sur le réseau de bus intercommunal. Le PLU offrant peu de moyen de renforcer cette offre de transport, il peut néanmoins **identifier les secteurs préférentiels de densification afin d'affirmer des quartiers denses et bien desservis en transports collectifs.**



Zoom sur les secteurs les mieux desservis en transports collectifs

Outre les actions possibles dans le domaine de la construction, la ville de Brie-Comte-Robert soulève le besoin de **renforcer son offre de liaisons douces** sur le territoire. Ainsi, tous les projets de développement devront réserver une grande place à ces modes de déplacement.

Véritable modes de transports alternatifs à l'automobile pour les déplacements utilitaires, les modes doux permettent également de circuler sur le territoire à des fins de loisirs. Aussi la réalisation d'axes en lien avec

le patrimoine naturel briard et principalement la ceinture verte qui entoure le tissu urbain constitue un enjeu.

3.3.5. Les besoins en matière d'équilibre commercial

L'offre commerciale est très développée à Brie-Comte-Robert, tant concernant les commerces de proximité présents dans plusieurs quartiers que par l'existence de grandes surfaces commerciales : zone commerciale de la Haie Passart située en entrée de ville en provenance de Boissy-Saint-Léger.

Aussi, le diagnostic insiste sur la nécessité de **préserver le commerce de proximité dans les pôles de quartiers** qui sont des noyaux de vie reposant sur la mixité fonctionnelle. Cela concerne le centre-ville, le quartier Pasteur ou encore les Quatre Vents et constitue un besoin prioritaire pour la commune.

L'équilibre commercial sous-entend également **la qualité urbaine et la desserte des zones d'activités commerciales**. Dans cette logique, la commune relève le besoin de développer les liaisons douces dans la zone commerciale de la Haie Passart et également d'améliorer ses qualités urbaines et paysagères.



Zone commerciale de la Haie Passart

Par ailleurs, dans un souci **de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerce et service, ainsi que de qualité urbaine, architecturale et paysagère de l'entrée de ville** de la RD216, la réalisation

d'une zone commerciale qualitative constitue une opportunité. Cette opportunité repose à la fois sur la valorisation d'une entrée de ville aux abords d'un espace d'urbanisation nouvelle et sur un développement économique et commercial. Le développement d'une zone commerciale sur ce secteur permettra d'attirer des enseignes commerciales ne pouvant s'installer dans le centre urbain constitué mais qui potentiellement pourrait contribuer à la diversité commerciale du tissu communal.

3.3.6. Les besoins en matière d'équilibre des équipements et services à la population

Le diagnostic du PLU a révélé une offre d'équipements de qualité et suffisante. Le choix du scénario 2 de « croissance maîtrisée » a été fait en cohérence avec l'offre existante sur le territoire communal, tant en termes d'équipements de la petite enfance et scolaires que sportifs, culturels et de loisirs.

Pour la petite enfance, Brie-Comte-Robert comptabilise 135 places d'accueil en 2010 soit un taux d'équipements de 14,6 places pour 100 enfants de moins de 3 ans, ce qui correspond à une offre de qualité. L'augmentation du nombre de ménages à l'horizon 2020 (+418 ménages) pourrait faire que la population des moins de 3 ans en 2020 s'élève autour de 600 enfants⁸. A niveau d'offre constant, les besoins s'élèveraient donc à environ 130 places d'accueil.

Les conséquences du choix du scénario de « croissance maîtrisée » sur les équipements scolaires ont également été évaluées afin de confirmer l'absence de besoins en termes de création de nouveaux équipements. Ainsi, à niveau d'accueil constant par rapport à 2010, le nombre de ménages qu'il est prévu d'atteindre en 2020 nécessiterait un besoin de 742 places en maternelle et 1 211 places en classe élémentaire. Or, les capacités d'accueil des équipements existants sont de 750 places en maternelle et 1 210 places en élémentaire.

⁸ Utilisation d'un ratio enfant de moins de 3 ans / ménage intermédiaire entre celui de 1999 et celui de 2007. La ration de 2007 est en effet légèrement revu à la baisse du fait de son caractère exceptionnel (« boom des années 2000 »).

La nécessité d'identifier **un nouveau secteur pour le déplacement d'un collège** a également été soulevée dans le PLU du fait du manque de possibilité d'évolution de cet équipement sur sa parcelle actuelle.

De plus, si **les équipements sportifs** sont parfois vieillissants sur le territoire, la commune affiche toujours comme priorité l'entretien de ce patrimoine qui présente d'importantes qualités. Par ailleurs, la piscine dont l'activité va cesser sera remplacée par un centre nautique intercommunal d'envergure qui viendra compléter le panel de pratiques sportives offertes à la population. Brie-Comte-Robert a été choisi pour l'implantation de cet équipement et le PLU devra offrir les moyens de réaliser ce projet.

Le besoin de renforcer **les espaces de respiration directement accessibles pour la population à des fins de loisirs, de promenade ou de jeux** a par ailleurs été soulevé. Les réponses à apporter peuvent passer par la création de jardins familiaux, parcs urbains, liaisons douces.

3.3.7. Les besoins en rapport avec la préservation des surfaces agricoles et forestières

Les besoins liés à la profession agricole ont été évalués dans le cadre de la révision du PLU par l'intermédiaire du diagnostic qui a été l'occasion d'associer les professionnels. L'enjeu de préservation de la Surface Agricole Utile est rappelé.

Les 2 périmètres régionaux d'intervention foncière de la région Île-de-France que sont le **PRIF de la Boucle de Villemeneux** et le **PRIF de Périgny-sur-Yerres** qui affectent le territoire communal et qui concernent des secteurs prioritaires de préservation de l'activité agricole sont à préserver de toute urbanisation.

De plus, la réceptivité du territoire a été évaluée (Cf. diagnostic foncier ci-avant) afin d'identifier l'ensemble du potentiel foncier mobilisable en renouvellement urbain et de limiter **l'étalement urbain pour l'habitat**. Un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat a néanmoins été identifié pour la création d'un écoquartier. Plus qu'une simple réserve foncière, ce

secteur aujourd'hui non exploité à des fins agricoles constitue également une opportunité d'amélioration de la lisibilité du Chemin de la République.

Les enjeux intercommunaux et même régionaux en termes d'emplois nécessitant d'importants besoins, la ville a tout de même soulevé la nécessité de **réserver une part des espaces aujourd'hui cultivés au nord-est du territoire pour la création d'une zone d'activités économiques.**

3.3.8. Les besoins en matière d'environnement et de paysage

Suite au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, un certain nombre d'enjeux et besoins en matière d'environnement et de paysage ont été identifiés et notamment :

- poursuivre **la mise en place d'une trame verte continue** (continuités écologiques et paysagères) sur l'ensemble du territoire et notamment d'une « ceinture verte » qui permette en parallèle, d'améliorer l'insertion de la Francilienne et des routes départementales dans la ville ;
- d'assurer **une insertion paysagère remarquable** du futur contournement sud et **la compensation de la fragmentation des espaces agricoles concernés** ;
- **améliorer l'état écologique des zones naturelles** et notamment renaturaliser les espaces occupés illégalement ;
- **requalifier les franges urbaines paysagères**, notamment au niveau des zones d'activités économiques et travailler la qualité urbaine des « espaces de transition » dans la ville ;
- **prendre en compte les cônes de vue** sur le centre-ville et préserver les perspectives visuelles sur le plateau agricole ;
- **limiter l'urbanisation dans les secteurs non desservis par l'assainissement non collectif** ;
- **préserver les habitants des nuisances sonores et des risques naturels et technologiques.**

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques* ».

Il définit également *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ».(...)

Les enjeux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et le choix d'un scénario de croissance maîtrisée au regard de l'analyse des besoins ont permis à la commune de s'arrêter sur 3 axes prioritaires pour l'aménagement du territoire à l'horizon du PLU, à savoir :

- **une ville dynamique, une attractivité renforcée,**
- **une ville pour tous, une qualité de vie préservée,**
- **une ville durable, l'environnement au cœur du projet.**

L'engagement autour de ces objectifs est ensuite traduit dans le règlement du PLU qui permet la mise en œuvre du projet politique de façon concrète, sur le territoire.

Conformément à l'ancien article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme, « *trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.* ».

Le 15 décembre 2015, le Conseil Municipal débattu de l'application triennal du PLU en matière de logement (délibération 2015-148 du 15 décembre 2015)

Les articles L.153-27 à L.153-29 du Code de l'urbanisme est désormais rédigé comme suit :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans mentionnée à l'article L. 153-27 est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, après la délibération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 153-27, demander les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération

intercommunale fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'Etat s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, l'autorité administrative compétente de l'Etat engage la mise en compatibilité du plan »

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision». est désormais posée l'obligation de réaliser tous les 9 ans une analyse de l'application des résultats du PLU au regard des objectifs fixés par l'article L.101-2 et si le PLU tient lieu de plan de déplacements urbains, au regard des objectifs fixés par le Code des transports. Ce délai est ramené à six ans si le PLU tient lieu de programme local de l'habitat. Pour ces mêmes PLU tenant lieu de PLH, obligation est faite à l'organe délibérant de réaliser, tous les trois, si le plan n'est pas mis en révision, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat, au regard des objectifs visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à

favoriser la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées "

UNE VILLE DYNAMIQUE, UNE ATTRACTIVITE RENFORCEE

Cet axe présente les principaux objectifs de développement de la ville pour lesquels les enjeux dépassent le cadre communal (grands enjeux d'agglomération et réponses en termes d'emplois, d'habitat, de transports...). Il permet d'affirmer la position centrale historique de la ville et son rôle dans l'attractivité du territoire intercommunal

3.4. Poursuivre la dynamique démographique briançonne et adapter l'offre en logements

En réponse au scénario de croissance maîtrisée et des besoins en matière de logements identifiés, la ville inscrit dans son PADD les axes de la politique locale de l'habitat à mettre en œuvre. Cette politique s'appuie sur la volonté de préserver l'attractivité de la commune et de renforcer la mixité sociale dans une logique de « ville pour tous ».

Ainsi, en réponse aux nouveaux besoins socio-démographiques (desserrement des ménages, renouvellement du parc de logements) et en vue de l'optimisation des équipements communaux, la ville souhaite renforcer son parc de logements et assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire. De plus, une pression foncière importante ayant été révélée dans le cadre du diagnostic territorial, l'objectif de maîtrise du foncier pour le développement du logement social est affiché. Ainsi, une part importante correspondant à 25% des logements construits devra être réservée pour du logement social dans tous les projets d'envergure. Cette action devra également permettre d'atteindre progressivement l'objectif minimal fixé par l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 de 20% de logements sociaux.

L'adaptation du parc de logements aux besoins de tous est également synonyme de renforcement de l'offre à destination des publics spécifiques et particulièrement des personnes en difficulté. En effet, le diagnostic territorial a notamment identifié un besoin important envers les personnes âgées pour lesquelles l'amélioration de l'offre est déjà en cours et envers les gens du voyage pour lesquels d'importants progrès restent à faire, essentiellement pour les personnes qui souhaitent se sédentariser sur le territoire.

Outre la poursuite de la dynamique démographique locale, ce 1^{er} pilier de l'axe 1 du PADD permet également à Brie-Comte-Robert de s'inscrire dans la lignée de la politique régionale véhiculée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de résorption des problèmes liés à la crise du logement en Île-de-France.

3.5. Affirmer le rôle moteur de Brie-Comte-Robert en matière d'emploi

Brie-Comte-Robert joue un rôle très important dans le paysage économique de l'Orée de la Brie grâce aux nombreux emplois présents sur le territoire. Aussi, l'objectif d'affirmation de ce rôle moteur en termes de création d'emplois répond aussi bien à une volonté de préservation de la dynamique économique locale que d'affirmation du rayonnement de la ville au-delà des limites communales.

Constituant un des piliers du développement durable, la fonction économique de l'aménagement du territoire est en effet essentielle pour la commune comme elle l'affirme dans son PADD. Elle souhaite donc renforcer l'équilibre entre logements et emplois et, par là même, répondre aux enjeux de diversité des fonctions urbaines et de limitation des déplacements domicile – travail.

En termes d'offres d'emplois, la ville souhaite également un panel diversifié et réparti de façon équilibrée sur le territoire. Dans cette logique, elle affiche sa volonté de préserver les activités industrielles encore très présentes sur son territoire et de renforcer l'offre d'emplois, d'artisanat, de commerce et de logistique. Cet objectif est également affirmé dans le SDRIF 2013 qui prévoit un secteur important pour le développement de ces activités au sud de la ligne grande vitesse, au nord-est du territoire.

Consciente de l'impact paysager et environnemental que peut avoir le développement de zones d'activités économiques en extension urbaine, Brie-Comte-Robert souhaite également accroître la densité d'emplois dans les zones d'activités. Cela concerne le nombre d'emplois par hectare. Cet objectif reflète la volonté d'optimiser la consommation foncière et sera concrétisé dans le règlement du PLU par l'intermédiaire de règles adaptées. La requalification architecturale et paysagère des zones d'activités est également un enjeu prioritaire qui avait été identifié dans le cadre du diagnostic et que l'on retrouve dans le PADD.

3.6. Maîtriser les implantations des grands équipements d'agglomération

Dans cette même logique d'affirmation de l'attractivité briarde et du positionnement de la commune, Brie-Comte-Robert a également un rôle à jouer dans le renforcement de l'offre d'équipements commerciaux et de loisirs de rayonnement supra communal. Le projet de densification de la zone commerciale de la Haie Passart et la création d'une nouvelle zone commerciale pour le rééquilibrage de l'offre à l'est du territoire répondent à cet objectif.

Brie-Comte-Robert a également été choisie pour l'implantation d'un nouveau complexe nautique intercommunal et rappelle ce projet dans son PADD.

3.7. Donner les moyens d'une mobilité durable

La réduction des gaz à effet de serre est un des objectifs majeurs du développement durable. Or, le secteur des transports est responsable d'une grande part de la pollution atmosphérique constatée, ce qui justifie le choix de développer la mobilité durable sur le territoire briard, dans la lignée des objectifs supra communaux du SCoT, du SDRIF ou encore du Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France.

A la croisée d'axes routiers d'importance que sont la RD319, la RD216 ou encore la Francilienne, Brie-Comte-Robert connaît un trafic de transit important, néfaste pour la qualité de vie des habitants. L'ouverture récente de la déviation est a permis de limiter ce phénomène, mais appelle au bouclage du contournement de la commune au sud pour relier la RD216 au nord à l'entrée sud du territoire et à la francilienne et ainsi écarter toute pollution liée au trafic de transit en centre-ville. Toutefois, l'aménagement de cette nouvelle infrastructure de transport dans la zone agricole engendrera une fragmentation des espaces et donc des compensations en termes de rétablissement des continuités écologiques, à prévoir.

Derrière le choix d'une mobilité durable se cache également la volonté de renforcer la part des transports alternatifs à l'automobile dans les déplacements :

- en termes de transports collectifs, si la ville ne bénéficie pas d'une desserte ferrée directe, elle souhaite cependant conforter la performance des rabattements bus vers les gares les plus proches

du territoire. La densification des secteurs les mieux desservis par les bus participera à cet effort ;

- les liaisons douces constituent également une alternative à la voiture, renforcée par la topographie plane du territoire et ses qualités urbaines incitatives. Brie-Comte-Robert souhaite les renforcer et permettre la déclinaison des orientations du Schéma Directeur des liaisons douces communal dans le PLU. Cela consiste en la création d'emplacements réservés par exemple ou de mails paysagers.

L'urbanisation et même la densification de certains secteurs les mieux desservis en transports collectifs ou caractérisés par une diversité de fonctions urbaines permettent également d'inciter aux déplacements doux et à une mobilité durable ; c'est pourquoi la commune affiche cette ambition dans son PADD.

4. UNE VILLE POUR TOUS, UNE QUALITE DE VIE PRESERVEE

Comme cela a été soulevé à plusieurs reprises dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, les caractéristiques urbaines et paysagères briardes font du territoire un espace très agréable à vivre. Dans le PADD, la volonté de préservation de la qualité de vie à Brie-Comte-Robert est affirmée comme une condition du développement urbain.

4.1. Organiser le développement en privilégiant le renouvellement urbain

Dans la lignée des orientations du Développement Durable et plus récemment du Grenelle de l'Environnement, la commune de Brie-Comte-Robert fait le choix de préférer le renouvellement urbain aux extensions urbaines. Ce mode de développement qui réside dans l'optimisation des secteurs déjà urbanisés a pour conséquence la préservation des espaces agricoles de production et des espaces naturels grâce à une limitation de la consommation d'espace.

Aussi, comme cela a été rappelé lors du diagnostic foncier, le potentiel de logements à construire par le comblement des dents creuses ou sites mutables a été calculé dans le cadre du PLU et le renouvellement urbain

permet quasiment d'absorber l'ensemble des besoins en logements du scénario choisi.

Cette volonté a été affirmée dans le PADD et les secteurs prioritaires de renouvellement urbain correspondent aux secteurs proches des commerces, services et bien desservis en transports collectifs.

Outre la reconquête des dents creuses et cœurs d'îlots pour le développement des logements, la ville souhaite par cette politique permettre l'amélioration de la qualité urbaine briarde. Aussi, les règles de densification doivent laisser une part importante aux espaces de respiration : fonds de parcelles ouverts au public comme espaces de respiration, préservation de surfaces non imperméabilisées dans chaque opération, etc.

La politique de renouvellement urbain permet également à la commune de limiter les nuisances subies par la population en lien avec la présence d'activités économiques peu compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain. Aussi, le PADD affiche l'objectif d'accompagner les activités existantes dans leur délocalisation vers les zones d'activités économiques dédiées. Ces zones d'activités dont le traitement urbain avait été jugé peu qualitatif dans le diagnostic font l'objet d'orientations en faveur de leur amélioration paysagère notamment. Cela passe également par la reconquête des secteurs mutables et par le développement d'une ambiance plus urbaine et agréable au sein de ces zones d'activités.

Néanmoins, l'analyse des besoins en termes de renaturation du Chemin de la République ou concernant le développement économique régional a fait émerger la nécessité de réserver quelques secteurs pour des extensions mesurées de l'urbanisation. Afin de limiter les pressions urbaines sur l'environnement et d'optimiser le foncier ainsi rendu disponible, un objectif minimal de 35 logements/ha a été affiché dans le PADD.

4.2. Préserver les paysages ouverts et la qualité urbaine garants de l'image briarde

Le diagnostic paysager et l'analyse de la morphologie urbaine briarde ont permis de faire émerger un certain nombre de caractéristiques typiques de Brie-Comte-Robert qui participent à la qualité du cadre de vie. Aussi, sont affichées dans le PADD les orientations en faveur de la préservation de ces caractéristiques qui concernent :

- le traitement qualitatif des franges d'urbanisation : ces espaces de transition entre le tissu urbain et les espaces ouverts naturels et agricoles présentent d'importants enjeux d'intégration paysagère. De la même manière, le PADD affirme la nécessité de prévoir des zones tampons, notamment entre zones d'activités économiques et secteurs d'habitat (rue du Général Leclerc...) ;
- le développement de formes urbaines qualitatives dans le respect des traditions briardes tout en laissant la place aux éléments d'architecture innovante ;
- l'évolution raisonnée du tissu pavillonnaire pour répondre aux nombreuses demandes d'extension ou de travaux d'amélioration de la performance énergétique rendus difficiles du fait d'un règlement contraignant dans le PLU de 2004. Cet objectif doit permettre un équilibre entre extensions raisonnées des maisons individuelles et préservation des espaces de respiration en secteurs pavillonnaires ;
- l'amélioration du traitement des entrées de ville peu qualitatives ;
- le renforcement du caractère urbain des voies structurantes du territoire : cet objectif s'articule avec les orientations en faveur du développement des transports alternatifs à l'automobile et en faveur de la réduction des nuisances liées au trafic de transit.

4.3. Conforter les centres de vie dans une logique de mixité des fonctions urbaines et de développement des déplacements doux

Dans la logique du développement durable, la diversité des fonctions urbaines s'affirme comme un élément fondamental au service de la qualité de vie. En effet, cette mixité permet d'animer les quartiers mais également de favoriser les modes de déplacements doux et ainsi de réduire la place de la voiture dans le quotidien. Brie-Comte-Robert souhaite renforcer la diversité des fonctions urbaines au travers de son PLU et se donner les moyens réglementaires de la concrétisation de cet objectif.

Aussi, dans le PADD, la ville s'engage à renforcer les centres de vie attractifs qui structurent le territoire et qui ont été identifiés dans le diagnostic : centre ancien, quartier Pasteur, Quatre Vents. Cela passe par l'autorisation des activités compatibles avec l'habitat dans les quartiers

résidentiels ainsi que par la préservation des commerces existants qui participent à leur animation. Dans cette logique, l'offre d'équipements doit également être préservée dans les différents quartiers.

En cohérence avec les objectifs de mixité des fonctions urbaines, le développement des liaisons douces est également un objectif inscrit dans le PADD. Cela concerne tant les itinéraires que les équipements liés (stationnement vélos...). Le PLU est l'occasion de mettre en œuvre sur le territoire le Schéma Directeur des Liaisons Douces communales.

4.4. Préserver la notoriété de Brie-Comte-Robert et permettre la découverte du territoire

Les éléments de patrimoine naturel et urbain peuvent permettre le développement d'une identité communale. La notoriété de Brie-Comte-Robert s'explique par son histoire ancienne, par la présence du château ou d'autres éléments de patrimoine remarquable et par l'existence d'espaces naturels et agricoles préservés. Ces éléments sont garants de la qualité paysagère du territoire.

C'est pour ces raisons que la ville s'engage dans son PADD à préserver ces éléments dans le PLU et à aller plus loin en permettant la découverte du territoire. Les éléments à préserver sont plus particulièrement :

- les espaces agricoles ;
- le patrimoine bâti ponctuel et les éléments d'envergure déjà protégés dans le cadre du SPR (AVAP)
- les jardins familiaux ;
- les alignements d'arbres ;
- les espaces verts et parcs ;
- la vallée de l'Yerres.

5. UNE VILLE DURABLE, L'ENVIRONNEMENT AU COEUR DU PROJET

5.1. *S'appuyer sur la protection des trames verte et bleue pour préserver la biodiversité et favoriser les continuités écologiques*

L'équilibre entre développement urbain, renouvellement urbain et préservation des espaces naturels et paysagers est au cœur des préoccupations des documents d'urbanisme. L'axe 3 du PADD met l'accent sur le rôle de la trame verte et bleue à Brie-Comte-Robert, tant du point de vue paysager, de la biodiversité que du cadre de vie des habitants.

Les orientations du PADD vont dans le sens d'une structuration de la trame verte et bleue, à partir de la vallée de l'Yerres, en passant par les espaces agricoles et jusque dans le centre-ville de Brie-Comte-Robert grâce aux parcs, jardins familiaux, espaces paysagers et à l'espace naturel sensible (ENS) Chemin des roses.

Ces différents éléments constitutifs de la trame verte seront protégés de manière adaptée dans le zonage et le règlement du PLU, afin de garantir leur pérennité et d'affirmer leur vocation de poumons verts dans ou à proximité du tissu urbanisé. Le degré de protection associé à chaque espace est adapté à la qualité écologique des espaces et à l'usage qui en est fait par les habitants.

Les orientations du PADD définies dans l'axe 3 sont :

- protéger la vallée de l'Yerres constitutive de la ceinture verte régionale, pour ce faire les espaces naturels existants doivent être préservés dans le règlement du PLU ainsi que les boisements d'intérêt ;
- préserver les espaces ouverts au-delà des fronts urbains du SDRIF : il s'agit de préserver les espaces agricoles d'intérêts agronomique, écologique et économique et d'éviter les conflits d'usages lors du développement de projets urbains en frange avec l'espace agricole. Cela correspond également à la prise en compte des effets négatifs potentiellement induits par l'aménagement du futur contournement sud en zone agricole, notamment en termes de fragmentation des espaces. La commune affiche la volonté de préserver la qualité des paysages dans ce secteur et développera

des mesures en faveur de l'insertion paysagère de la voie routière. La végétalisation des abords de la voie devra permettre de rétablir les continuités écologiques qui pourraient être affectées par le projet ;

- préserver l'ensemble des continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité en assurant une protection durable des espaces naturels d'intérêt majeur, en identifiant des boisements et espaces verts d'intérêt ordinaire participant à la trame verte ;
- révéler l'eau.

5.2. *Innover pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains*

Le PADD souhaite afficher une ambition d'aménagement et d'urbanisme durable pour l'avenir de Brie-Comte-Robert, conformément aux dispositions du Grenelle 1 et 2. En ce sens, il a pour orientation de proscrire le développement de l'urbanisation de Villemeneux afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, il a pour orientation d'inscrire les sites de renouvellement urbain et les constructions neuves dans une politique d'exemplarité en termes de consommation énergétique et de développement des énergies renouvelables.

En outre, de manière à urbaniser le territoire en limitant les pressions et conséquences sur l'environnement, le PADD prévoit d'encourager l'utilisation de la déchetterie au nord-ouest de la commune afin d'anticiper sur la gestion des déchets.

5.3. *Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances*

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques est un objectif central des documents d'urbanisme. Ces risques ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement et pris en compte dans le PADD. Ils conditionnent largement l'utilisation de l'espace.

Pour rappel, le territoire est soumis :

- au risque de mouvements de terrain par affaissement de cavités et retrait gonflement des argiles,
- au risque d'inondation par crue et remontée de nappe,
- au risque de Transport de Matières Dangereuses,
- aux risques technologiques,
- aux nuisances sonores des infrastructures de transport.

Les orientations du PADD sont :

- prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrain et à la présence de cavités souterraines,
- tenir compte du risque inondation.

MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

1. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Brie-Comte-Robert s'étend sur une superficie de 1 993ha. Le tableau ci-contre détaille les surfaces de chaque zone déterminée dans le PLU.

L'ensemble des zones urbaines représente 25% de la superficie du territoire communal et les zones à urbaniser en représentent 4%, soit un total de 29%.

Le territoire briard demeure donc un territoire à dominante agricole (47% de la superficie sont classés en zone A) et naturelle (25%).

	Zone	Superficie (ha)	Part
Zones urbaines	UA	37,2	1,9%
	UP	104	5,2%
	UT	125,8	6,1%
	UTc	32,5	1,6%
	UV	15,4	0,7%
	UXa	136,4	6,9%
	UXb	42,9	2,1%
	UXc	7,4	0,4%
Total zones urbaines		502	25%
Zones à urbaniser	1AUh	6,2	0,3%
	1AUXa	13,1	0,7%
	1AUXb	25,7	1,3%
Total zones à urbaniser		48,5	2,5%
Zone agricole	A	926	46,5%
	Ah	1,9	0,1%
	Ae	19,4	1%
Total zone agricole		944	47,5%
Zones naturelles	N	423,9	21,3%
	Na	2,5	0,1%
	Ne	37	1,5%
	Nh	0,5	0,03%
	Nj	5,4	0,3%
	Nx	31,1	1,6%
Total zones naturelles		500	25%
Total commune		1 993	100%

2. TABLEAU DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Zone	Vocation et localisation	Caractéristiques
UA	<p>La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre ville élargi.</p> <p>Elle comprend la rue de Verdun aux abords de l'Hôtel de Ville, la partie centrale de la rue du Général Leclerc, la rue du Martinet et la rue des Ecoles jusqu'à la rue du 19 mars 1962, le boulevard des Bienfaites et le boulevard Jean Jaurès.</p>	<p>Les constructions y sont, le plus souvent, implantées à l'alignement et en limites séparatives constituant ainsi un front urbain continu. Afin d'affirmer sa vocation mixte (habitat, commerces, services,...) et son attractivité, cette zone comprend également des inscriptions graphiques pour la protection des linéaires commerciaux.</p>
UT	<p>Principale innovation du PLU révisé, la zone UT a été conçue comme une zone de transition entre le centre ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Elle inclut toute la couronne périphérique du centre ville, de l'arrière des boulevards des Bienfaites, Jean Jaurès et de la rue du Général Leclerc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la zone d'activités de la Haie Passart, au parc François Mitterrand, à la rue Pierre Mendès-France et à la rue du Tour du Parc à l'ouest ; - à l'avenue Thiers, la rue Mozart, l'avenue Victor Hugo, l'impasse du verger, l'allée de la pépinière, la rue des Ecoles et la rue du 19 mars 1962 au sud ; - aux abords de la rue du Général Leclerc à l'ouest ; - aux abords de la rue de Verdun jusqu'au chemin des Roses, le chemin des Justices au nord. <p>La zone UT comprend un secteur UTc qui correspond aux ensembles d'habitat collectif de la commune. 7 localisations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au nord du centre ville, un ensemble de logements collectifs et un pôle commercial délimités par la rue Pasteur, la rue Serge Winogradsky et le tissu pavillonnaire environnant ; - au nord du centre ville également, un 2ème ensemble (Résidence des Myosotis) délimité par la rue de Cossigny, le tissu pavillonnaire, la rue du Général Leclerc et l'avenue du Parc ; - rue des Ecoles, au sud du centre ville ; - au sud du tissu urbanisé, un ensemble composé des logements collectifs des Chaperons, du pôle d'équipements sportifs et des logements collectifs des Fours à Chaux, rue du 19 mars 1962 ; - allée du Phare, à proximité du collège Arthur Chaussy ; - un ensemble d'habitat collectif « Résidence du Moulin Fleuri » délimité par la rue Pierre Mendès-France, la rue Chantepie, la rue Penthièvre et la rue de l'Orme des Herses ; - la résidence située à l'angle de la rue du Parc de l'Epinette et la rue du Général Leclerc. 	<p>Le tissu de la zone UT est évolutif et mixte tant du point de vue des formes urbaines, que des implantations et des fonctions urbaines présentes. Les règles d'implantation y sont volontairement assez souples afin de favoriser la réalisation de constructions compactes.</p> <p>Un coefficient vert, ainsi que des secteurs paysagers ont été définis dans cette zone pour y conserver des surfaces non imperméabilisées et maîtriser la densification dans le respect de la qualité du cadre de vie.</p> <p>En UTc, l'objectif est de maintenir le caractère aéré de ces secteurs en limitant l'emprise au sol et en favorisant un traitement paysager de qualité.</p>
UP	<p>La zone UP est une zone urbaine à dominante pavillonnaire, plus récente et moyennement dense. La vocation résidentielle y est affirmée.</p> <p>La zone UP est majoritairement située à l'est du territoire urbanisé entre les rues Pasteur et du Général Leclerc et le chemin des Roses, ainsi qu'à l'ouest, aux abords de la Francilienne.</p>	<p>L'objectif de cette zone est de permettre l'évolution des constructions existantes déjà assez denses et de préserver les espaces de respiration, y compris les jardins privatifs dans ces zones de transition avec l'espace agricole.</p>

Zone	Vocation et localisation	Caractéristiques
		Les règles d'implantation sont assez souples pour permettre des formes urbaines plus compactes et moins consommatrices de foncier que le modèle pavillonnaire traditionnel (pavillon en milieu de parcelle). L'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts garantissent le maintien d'espaces non urbanisés.
UV	La zone UV est une zone d'urbanisation ancienne, correspondant au hameau de Villemeneux.	Située au cœur d'une zone naturelle à fort potentiel écologique et paysager, elle fait l'objet d'une préservation stricte des espaces verts existants par le biais d'inscriptions graphiques (espaces boisés classés, espaces paysagers).
UX	<p>La zone Ux est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend 3 secteurs définis en fonction de la vocation des zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uxa : à vocation dominante industrielle et d'entrepôts correspondant au parc d'activités du Tuboeuf, à la zone d'activités récente du Midi de la Plaine du Bois et à la zone industrielle de la Croix Blanche ; - Uxb : à vocation dominante de commerces et de bureaux correspondant à une partie de la zone d'activités de la Haie Passart et à l'allée du Commandant Guenest ; - UXc : à vocation dominante de commerces, correspondant à une partie de la zone d'activités de la Haie Passart nécessitant une requalification importante. 	Les règles des différents secteurs ont été élaborées en fonction de leur vocation. Elles répondent cependant à plusieurs objectifs communs identifiés dans le diagnostic et le PADD : requalifier les secteurs d'entrée de ville aujourd'hui peu valorisés, permettre le maintien et l'évolution des activités existantes.
1A Uh	La zone 1AUh est une zone d'extension urbaine à vocation dominante de logements Conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui permet aux OAP de «comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants» la zone sera ouverte à l'urbanisation dans la période 6 à 20 ans à compter de l'approbation du PLU. Située au sud-est de la commune, de part et d'autre du chemin de la République, la zone 1AUh est comprise dans un espace partiellement urbanisable du SDRIF 1994 sans pour autant faire évoluer, à hauteur de plus de 40%, l'usage naturel ou agricole de l'ensemble de ce secteur, notamment grâce à la renaturalisation de la vallée du Cornillot.	Les règles de cette zone ont été définies pour favoriser la réalisation d'un écoquartier. L'urbanisation de ce secteur pourra se faire uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.
1A Ux	<p>La zone 1AUx est une zone d'extension urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend 2 secteurs définis en fonction de leur vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUxa : à vocation dominante industrielle et d'entrepôts dans le prolongement est de la zone d'activités du Midi de la Plaine du Bois ; - 1AUxb : à vocation dominante de commerces et de bureaux dans le prolongement nord de la zone d'activités du Midi de la Plaine du Bois 	Les règles de ces 2 secteurs sont quasi identiques à celles des secteurs UXa et UXb et poursuivent les mêmes objectifs de traitement qualitatif des entrées de ville et des franges. L'urbanisation de ces secteurs est prévue afin de conforter la vocation de pôle d'emplois de Brie-Comte-Robert.

Zone	Vocation et localisation	Caractéristiques
		Elle pourra se faire uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.
A	<p>La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.</p> <p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles, un secteur Ah a été créé. Il compte 3 localisations aux extrémités nord (route de Chevry et ferme de la Borde), sud (ferme de Sansalle) de la commune.</p> <p>Afin de valoriser les énergies renouvelables au sein de la commune, un secteur Ae a été créé. Il permettra l'implantation de structures photovoltaïques. Il se situe le long des merlons du TGV.</p>	<p>Seules les constructions en lien avec l'activité agricole y sont autorisées.</p> <p>En Ah, des extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées.</p> <p>En Ae, seule l'implantation de structures photovoltaïques est autorisée.</p>
N	<p>La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.</p> <p>La zone naturelle comprend également 5 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur Na accueillant le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent et les habitations légères de loisirs dès lors que les constructions font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols et qu'elles sont intégrées à un projet de service public ou d'intérêt collectif - un secteur Nh accueillant quelques constructions à usage d'habitation (une seule localisation au sud-ouest de la commune, route de Villemeneux) ; - un secteur Ne accueillant des équipements (parc François Mitterrand, lieu-dit le Petit Val) ; - un secteur Nj accueillant des jardins familiaux, le long de la Francilienne ; - un secteur Nx, situé au nord de la ligne à grande vitesse, correspondant à une zone de stockage de déchets inertes et de concassage arborée existante depuis 1998, qu'il n'est pas prévu d'étendre. 	<p>La zone naturelle comprend une zone N de protection stricte des milieux naturels où les possibilités de construction sont quasi nulles.</p> <p>Dans les différents secteurs, seules sont autorisées les constructions en lien direct avec la vocation de la zone.</p>

3. GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Brie-Comte-Robert a été conçu avec une volonté de :

- d'encadrer le développement urbain de la commune et de privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même plutôt que l'extension du tissu urbain sur les espaces naturels et agricoles ;
- de limiter l'extension urbaine du hameau de Villemeneux, non desservi par l'assainissement collectif et situé dans la ceinture verte régionale ;
- de préserver le tissu pavillonnaire sans pour autant le figer ;
- de protéger et de valoriser les espaces naturels et agricoles ;
- d'identifier et de protéger la trame verte qu'il s'agisse de grands espaces naturels remarquables tels que la vallée de l'Yerres ou d'espaces verts du quotidien comme les parcs, squares, jardins situés dans le tissu urbain ;
- de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- d'inciter à la performance énergétique pour les constructions neuves, mais également pour les constructions existantes (possibilité d'isolation extérieure, extensions utilisant des matériaux durables, toitures terrasses végétalisées, autorisation des panneaux solaires) ;
- de favoriser l'utilisation des transports en commun et des modes doux par la constitution notamment d'une coulée verte ;
- de permettre le développement de l'activité sur le territoire ;
- de favoriser le maintien des pôles commerciaux existants, garantissant une mixité des fonctions urbaines et contribuant à limiter les déplacements automobiles.

Ces grands principes se traduisent notamment dans les choix faits pour les hauteurs (article 10) et les emprises au sol (article 9) avec des densités

autorisées plus fortes dans les quartiers bien desservis par les transports en commun ou proches du centre.

Un pourcentage minimum d'espaces verts (article 13) a également été défini dans toutes les zones urbaines, afin, d'une part, de préserver le caractère végétalisé de la commune et, d'autre part, de limiter l'imperméabilisation des sols et de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

4. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES

4.1. Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

Dans la mesure où les zones urbaines non spécialisées présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent globalement les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôts.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont cependant autorisées sous conditions. Cette disposition vise à permettre l'implantation d'activités nécessaires aux commodités des habitants et à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de risques. De même, les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons techniques et de raccordements aux réseaux. La reconstruction à l'identique est aussi autorisée sous condition. Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à condition visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

Mis à part dans la zone UA où les constructions industrielles sont interdites, celles-ci sont autorisées sous conditions dans les zones UT, et UP, suivant la même logique que pour les ICPE. En zones UT et UP qui concernent des zones majoritairement résidentielles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, une limite de 600m² de surface de plancher a été fixée pour les nouvelles constructions industrielles autorisées afin de limiter les nuisances. Concernant les extensions, celles-ci sont limitées à 20% de la surface de plancher existante.

Dans toutes les zones urbaines mixtes, à l'exception de la zone UV, les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole sont interdites. Les

constructions existantes pourront donc s'étendre mais de nouvelles ne pourront s'implanter afin de limiter les conflits d'usages. En revanche, afin d'affirmer le caractère « rural » du hameau de Villemeneux situé à proximité de la zone agricole et particulièrement des secteurs du Périmètre Régional d'Intervention Foncière de la région Île-de-France, les nouvelles constructions agricoles sont autorisées en zone UV.

Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs est interdit dans toutes les zones urbaines mixtes du fait de son emprise importante sur le foncier, sauf en zone UT où celui-ci est autorisé sous condition à l'article 2.

En zones UA et UT, les changements de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif sont réglementés par des inscriptions graphiques sur le plan de zonage. Cette règle vise à maintenir ces activités sur des linéaires continus afin d'affirmer des centralités de vie dynamiques comme inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, il est également rappelé à l'article 1 des zones concernées par des éléments remarquables (Cf. justification des inscriptions graphiques), que les constructions sont extrêmement limitées dans les secteurs paysagers (UT, UP, UV) et interdites dans les Espaces Boisés Classés (UA, UT, UV).

Zones urbaines spécifiques : UX

Les différents secteurs UXa, UXb et UXc ont été définis, notamment, sur la base de la nature des constructions qu'ils sont, ou non, autorisés à accueillir. Aussi, en UXb et UXc, du fait de leur situation dans des secteurs d'entrées de ville pour lesquels la qualité urbaine et paysagère est à améliorer, les nouvelles constructions liées à l'industrie sont interdites et l'extension des constructions existantes est limitée.

Etant donné la vocation économique des zones UXa, UXb et UXc, les constructions à usage d'habitation sont interdites sauf exception. Par ailleurs, les exploitations agricoles et de carrières sont susceptibles de perturber le fonctionnement des sous-secteurs, c'est pourquoi elles sont interdites. Les occupations du sol soumises à conditions particulières sont

celles qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone, par exemple les constructions à usage d'habitat pour le personnel dont la présence permanente est nécessaire dans cet objectif de bon fonctionnement. Sont aussi autorisées sous conditions les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des conditions de fréquentation de la zone (travaux de voirie, espaces verts, réseaux...). Enfin, les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont aussi autorisées

4.2. Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

La commune de Brie-Comte-Robert a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes :

- en réglementant la largeur minimale des voies nouvelles : 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- en réglementant l'aire de manœuvre à l'extrémité des voies en impasse de manière à pouvoir faire demi-tour, y compris pour les engins de collecte des déchets
- en encadrant les conditions d'accès aux voies : les accès doivent avoir une largeur minimale de 3.50m (et non plus de 4 mètres, cette taille ne correspondant pas à un impératif de sécurité ni aux standards de construction)

Outre ces justifications, la réglementation relative à la création de voies nouvelles ou à la largeur des accès a également été définie dans le but de

permettre la densification du tissu urbain. En effet, conformément aux choix opérés dans le PADD, la ville se donne les moyens de desservir les cœurs d'îlots repérés lors du diagnostic foncier en limitant les emprises nécessaires pour la réalisation de nouvelles voies et d'accès.

Zones urbaines spécifiques : UX

Les règles concernant l'article 3 de la zone UX ont été définies suivant la même logique que pour les zones urbaines mixtes. En revanche, afin de tenir compte des gabarits importants des véhicules fréquentant les zones d'activités économiques types poids lourds et d'assurer la sécurité des usagers, la largeur minimale des bandes de roulement nouvelles a été fixée à 5m, soit 1,5m de plus que dans les zones urbaines mixtes fréquentées en grande majorité par des véhicules légers.

4.3. Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion réseaux.

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

Le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire afin d'assurer le minimum vital pour les nouvelles constructions.

En matière d'eaux usées, la commune de Brie-Comte-Robert impose un raccordement au réseau dès lors qu'il existe. A défaut, il est précisé que les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dès lors qu'ils sont conformes au Service Public d'Assainissement Non Collectif afin d'encadrer au maximum ce type de dispositif. Cela concerne en premier lieu la zone UV qui n'est pas du tout desservie par le réseau d'assainissement collectif, mais également la zone UT.

En matière d'eaux pluviales, leur rejet dans le réseau d'eaux usées est interdit. Cet article impose aussi des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales séparatifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la même logique de limitation des impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau et les réseaux techniques, la commune de Brie-Comte-Robert impose dans cet article que toute construction ou installation nouvelle ne

doive pas avoir pour conséquence a minima d'accroître les débits d'eau pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

L'infiltration des eaux dans le sol est privilégiée et incitée dans le règlement du PLU. Dans l'hypothèse où les conditions techniques ne le permettent pas, la commune prévoit dans cet article différentes solutions alternatives, qui doivent être justifiées.

En matière de déchets, les systèmes de stockage sont mutualisables, afin d'optimiser leur usage et d'encourager les bonnes pratiques. Afin de réduire l'impact paysager de ces équipements, il est précisé dans le règlement de l'article 4 de toutes les zones urbaines mixtes qu'ils doivent être intégrés au projet architectural et même enterrés pour toutes opérations de plus de 30 logements.

Zones urbaines spécifiques : UX

Les règles concernant la zone UX sont les mêmes que pour les zones urbaines mixtes quant à la gestion de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales.

En matière de gestion des déchets, les aires de stockage doivent également être intégrées au projet architectural et mutualisables à l'échelle d'opérations d'aménagement d'ensemble. De plus, afin d'assurer la qualité paysagère des zones d'activités et d'interdire le dépôt d'encombrants dans des espaces non dédiés, il est précisé que les dépôts de résidus industriels à l'air libre sur les parcelles sont interdits et que les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises, tant en approvisionnement qu'en déchets doivent faire l'objet de protection visuelle et paysagère.

4.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Depuis les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'était pas réglementé dans les zones urbaines desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Avec la loi ALUR, il n'est plus possible de réglementer la superficie minimale des constructions, y compris dans les secteurs ne comprenant pas

d'assainissement collectif. L'article 5 de la zone UV n'est donc plus réglementé.

4.5. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

- **Dispositions générales**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, elle a une influence importante sur la densité des constructions.

Le PLU de Brie-Comte-Robert, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre du renouvellement urbain sur le territoire communal et le maintien du caractère dense du centre-ville ainsi que la densification de sa couronne, caractérisée par la zone UT. Aussi, c'est dans cette logique de dégressivité de la densité à partir du centre-ville, vers les périphéries, sur le territoire communal, que les règles de gabarits ont été fixées.

Tout d'abord, en zone UA qui correspond au centre-ville élargi à la rue du Martinet et à la rue des Ecoles, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette disposition est prise afin d'affirmer le caractère urbain du centre-ville en favorisant les fronts urbains continus et par la même occasion une certaine densité d'occupation à l'avant de la parcelle.

Des exceptions sont autorisées sous forme de reculs ponctuels, pour des motifs d'animation architecturale en respect du caractère historique médiéval de la ville, ainsi que de l'espace public, mais aussi pour des motifs de continuité avec les bâtiments existants.

En zone UT, où la densification est préconisée, mais dans une moindre mesure qu'en zone UA, une souplesse est introduite puisque les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en recul minimum de 5m. Cette souplesse des règles de l'article 6 est également justifiée au regard du caractère mixte de la zone UT. Cette mixité concerne à la fois les formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire, collectif) et les fonctions urbaines (habitat, équipements, services, activités économiques). La souplesse des règles d'implantation par rapport à la voirie et aux emprises publiques permet de conserver le caractère évolutif de la zone UT, qui constitue un espace de transition entre le centre-ville dense et le tissu pavillonnaire.

En secteur UTc, qui correspond aux espaces d'habitat collectif existants, présentant des formes urbaines imposantes, typiques des grands ensembles des années 1960/1970, l'implantation traditionnelle par rapport aux emprises publiques et aux voies est respectée dans le règlement puisqu'un recul minimum de 5m est imposé.

En zone pavillonnaire UP et en zone UV qui présentent un caractère moins dense, le règlement du PLU prévoit tout de même la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies ou en recul minimum de 5m. Cette

norme a été reprise dans le précédent document d'urbanisme afin de conserver la diversité des formes urbaines du tissu pavillonnaire et de laisser la possibilité de développer des constructions innovantes dans ce secteur. Cependant, le caractère aéré de la zone UP sera dans tous les cas maintenu grâce aux autres articles permettant de réglementer les gabarits de construction, à savoir principalement les articles 7, 9, 10 et 13. Des reculs ponctuels, constituant des exceptions aux règles citées ci-avant sont toutefois autorisés sous réserve de préserver l'environnement bâti ou les qualités morphologiques de l'environnement immédiat.

• *Dispositions spécifiques*

De manière générale, l'article 6 prévoit la possibilité d'installer des dispositifs d'isolation thermique extérieure dans la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ceci est possible sous réserve qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade existante. Cette règle est prise afin de favoriser les dispositifs d'économie d'énergie sans desservir les possibilités de construction sur la parcelle.

En zone UA, des dispositions spécifiques sont également prévues pour les services publics ou d'intérêt collectif et des commerces de plus de 500m² surface de plancher, étant donné la vocation commerciale et de services du centre-ville. Ce type de construction peut s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette souplesse permet d'éviter une monotonie des façades.

Zones urbaines spécifiques : UX

Dans les zones UXa et UXb qui représentent la majorité des zones d'activités économiques de la ville, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle est prise afin de favoriser l'aération du tissu bâti dans les zones d'activités.

En secteur UXc, c'est-à-dire dans la partie commerciale de la zone industrielle de la Haie Passart pour laquelle un objectif d'amélioration de la qualité urbaine et paysagère a été fixé dans le PADD, la règle d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies est strictement fixée à 16m à compter de l'alignement. Cette règle est reprise dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permet de fixer les dispositions en faveur d'un aménagement global et cohérent à l'échelle de toute la zone UXc. Cette règle permettra de réserver une marge de recul importante à l'avant des constructions dans le but d'aérer l'ensemble tout en maintenant une ambiance urbaine grâce à la création d'un front urbain continu (article 7). L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit également que cette marge de recul permette l'aménagement d'une liaison douce qualitative.

Des règles spécifiques sont prévues le long de la LGV afin de prendre en compte les nuisances sonores induites par le trafic ferroviaire. Ainsi, dans la zone UX, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 10m par rapport à la LGV.

De manière générale, l'article 6 prévoit la possibilité d'installer des dispositifs d'isolation thermique extérieure dans la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques suivant les mêmes conditions qu'en zone urbaine mixte.

4.6. Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

- **Dispositions générales**

Le PLU de Brie-Comte-Robert, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre du renouvellement urbain sur le territoire communal et le maintien du caractère dense du centre-ville ainsi que la densification de sa couronne, caractérisée par la

zone UT. Aussi, c'est dans cette logique de dégressivité de la densité à partir du centre-ville, vers les périphéries, sur le territoire communal, que les règles de gabarits ont été fixées.

Comme l'article 6, l'article 7 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, il permet d'agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives.

Aussi, l'article 7 participe à la mise en œuvre du principe de dégressivité de la densité à partir du centre-ville vers les périphéries. Cela s'applique de la manière exposée ci-après dans le règlement des différentes zones urbaines mixtes à Brie-Comte-Robert.

En zone UA, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives. Cette règle vise à favoriser une certaine densité tout en ménageant des espaces de respiration sur la parcelle. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fond de parcelle, le retrait prévu est de 2,5m ce qui donne la possibilité de stationner une voiture sur la parcelle Ceci va aussi dans le sens d'une densification conjuguée avec espaces de respiration entre les constructions.

En zone UT, la règle est un peu plus souple de manière à assurer une mixité des formes urbaines et des fonctions urbaines dans la couronne autour du centre-ville. Dans une logique de densification, l'implantation sur les 2 limites séparatives latérales et donc la création d'un front urbain continu est possible mais l'implantation en retrait également. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3m pour les façades aveugles et 4m pour les façades percées de baies. Cette règle permet de limiter les effets d'ombre trop importants et les délaissés étroits en bordure de limite séparative.

En secteur UTc, qui correspond aux espaces d'habitat collectif existants, présentant des formes urbaines imposantes, typiques des grands ensembles des années 1960/1970, l'implantation traditionnelle par rapport aux limites séparatives est respectée dans le règlement puisqu'un retrait minimum de 5m est imposé.

En zone pavillonnaire UP et en zone UV qui présentent un caractère moins dense, la règle est la même qu'en UT, à l'exception de la distance minimale du retrait qui correspond à ½ de la hauteur de la construction puisque les hauteurs autorisées sont moins importantes dans cette zone qu'en UT.

Cette règle permet de limiter les impacts sur le voisinage et d'organiser les vis-à-vis en secteur pavillonnaire sur des parcelles généralement de petite taille à Brie-Comte-Robert.

- **Dispositions spécifiques**

De manière générale, l'article 7 prévoit la possibilité d'installer des dispositifs d'isolation thermique extérieure ou bien nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dans la marge de retrait de la construction par rapport aux limites séparatives. Ceci est possible sous réserve qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade existante. Cette règle est prise afin de favoriser les dispositifs d'économie d'énergie sans desservir les possibilités de construction sur la parcelle.

Zones urbaines spécifiques : UX

- **Dispositions générales**

En zone UX correspondant aux zones d'activités économiques, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives divergent en fonction des objectifs d'évolution de chacun des secteurs existants :

- en UXa où la commune souhaite maintenir une zone d'activités économiques principalement d'artisanat, industrie ou entrepôt non propices à une importante densification, les règles de l'article 7 ne permettent l'implantation que sur 1 limite séparative ou en retrait afin de maintenir le caractère aéré ;
- en UXb, la volonté est de densifier ces secteurs d'entrée de territoire et ainsi d'améliorer la qualité urbaine d'où la définition de règles très souples qui permettent la création de front urbain continu (implantation sur les 2 limites séparatives) ou les implantations en retrait d'un ou 2 limites ;

- en UXc, secteur de projet de requalification urbaine pour lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie, la règle est en revanche très stricte et oblige l'implantation sur les 2 limites séparatives latérales. L'objectif de la constitution de ce front urbain est de recréer une ambiance urbaine agréable pour les visiteurs et d'éviter les délaissés constitués par les retraits par rapport aux limites séparatives qui rendent aujourd'hui la zone d'activités peu lisible pour les piétons, incitant aux déplacements automobiles.

En secteurs UXa et UXb, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, celui-ci sera au moins égal à ½ de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4m.

- **Dispositions spécifiques**

De manière générale, l'article 7 prévoit la possibilité d'installer des dispositifs d'isolation thermique extérieure dans la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques suivant les mêmes conditions qu'en zone urbaine mixte.

4.7. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

Dans les zones urbaines les plus centrales UA et UT, afin de limiter les impacts sur le voisinage et d'organiser les vis-à-vis, les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doivent respecter une distance minimum de 6m., excepté pour les annexes, pour lesquelles ce recul obligatoire peut être moindre.

En secteur UTc, du fait du gabarit imposant des constructions, la distance minimale entre plusieurs constructions est calculée à partir de la hauteur. Elle correspond à un minimum de ½ de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m.

En zone pavillonnaire UP et en zone UV, sur une même parcelle, la règle est plus souple si la façade la plus basse est aveugle (distance minimale de 3m seulement) puisque ces constructions n'engendrent aucun vis-à-vis. Cela peut concerner l'implantation d'annexes notamment.

Zones urbaines spécifiques : UX

En zone UX, les constructions sont généralement imposantes c'est pourquoi afin de limiter les effets d'ombre et de garantir la qualité urbaine des zones d'activités, l'article 8 a été règlementé de sorte que soit préservée une distance minimale de 6m entre les constructions sur une même parcelle.

4.8. Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

- **Dispositions spécifiques**

Le PLU de Brie-Comte-Robert, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre du renouvellement urbain sur le territoire communal et le maintien du caractère dense du centre-ville ainsi que la densification de sa couronne, caractérisée par la zone UT. Aussi, c'est dans cette logique de dégressivité de la densité à partir du centre-ville, vers les périphéries, sur le territoire communal, que les règles de gabarits ont été fixées.

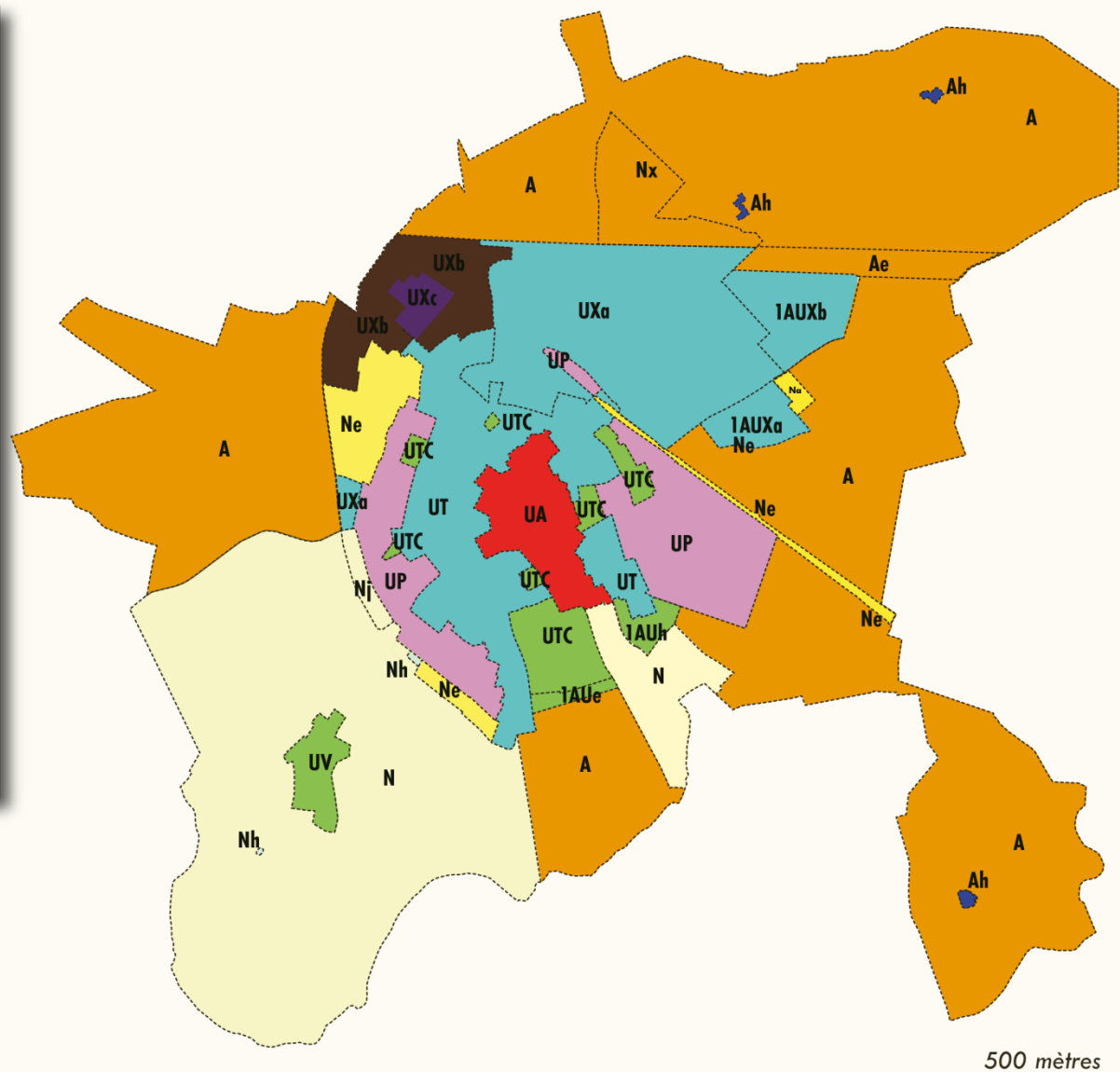
L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densification du tissu urbain. Aussi, il a également été règlementé de manière dégressive du centre-ville - où l'objectif est d'optimiser au maximum le foncier conformément au PADD - vers les périphéries, où un équilibre est à préserver, entre d'un côté les espaces artificialisés, et d'un autre la préservation d'espaces de respiration.

De ce fait, en zone UA, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas règlementée, même si l'article 13 prévoit que 5% de la parcelle devra être réservé en espaces verts. Cette réglementation traduit l'objectif communal de préservation du caractère très dense, typique du centre ancien briard.

En zone UT, c'est-à-dire en 1ère couronne autour du centre ville où d'importantes disponibilités foncières ont été révélées lors du diagnostic foncier ainsi qu'une emprise au sol assez faible, l'objectif de la ville est d'engager la densification tout en encadrant le phénomène et en préservant des espaces verts, c'est pourquoi l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle permet d'organiser la consommation d'espace et l'occupation de l'unité foncière, en préservant également une aération du tissu urbain.

Coefficient d'Emprise au Sol maximal par zone de PLU (en %)

- 95 (UA)
- 70 (UXc)
- 60 (UXb)
- 50 (UT, UXa, 1AUXb, 1AUXa)
- 35 (UP)
- 30 (UV, Utc, 1AUh, 1AUe)
- 10 (Ne, Na)
- 5 (N, Nj)
- Seules extensions limitées autorisées (Ah)
- non réglementé (A, Ae, Nx)



Le secteur UTc bénéficie d'une règle spécifique du fait de la morphologie urbaine particulière qui caractérise les grands ensembles des années 1960/1970, c'est-à-dire une emprise au sol généralement basse et des hauteurs assez élevées. L'objectif étant de préserver ces secteurs identitaires de la ville, l'emprise au sol maximale autorisée a été fixée à 30%, ce qui correspond à l'existant.

Dans la logique de dégressivité des emprises au sol, dans les secteurs à dominante pavillonnaire qui correspondent aux zones UP et UV, l'emprise au sol maximale est respectivement fixée à 35% et à 20%. Conformément aux objectifs du PADD, l'urbanisation est contrainte dans le hameau de Villemeneux car il ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.

- **Dispositions générales**

Dans chacune des zones urbaines mixtes, afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et ainsi de permettre la restauration des continuités écologiques, il est rappelé à l'article 9 que l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% dans les secteurs paysagers.

Zones urbaines spécifiques : UX

Dans la même logique que pour les zones urbaines mixtes, un principe de dégressivité des emprises au sol est appliqué en secteurs à dominante d'activités économiques.

Dans le secteur UXa, afin de préserver le caractère aéré des zones d'activités à dominantes industrielles, artisanales ou d'entrepôts qui peuvent générer des nuisances pour les habitants ou salariés, une emprise au sol maximale de 50% a été fixée. Elle correspond à une légère optimisation de l'existant.

En secteur UXb, l'emprise au sol maximale est fixée à 60% afin d'encourager la densification des secteurs d'entrées de ville et notamment de l'entrée ouest par la rue du Général Leclerc.

En secteur UXc pour lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie, l'emprise au sol maximale est plus importante puisque les constructions sont implantées de manière à aménager un front

urbain continu. Elle est fixée à 70%. Cette règle participe également à la traduction des objectifs d'amélioration du traitement des entrées de ville et de la qualité paysagère de la zone commerciale.

4.9. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

Le PLU de Brie-Comte-Robert, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre du renouvellement urbain sur le territoire communal et le maintien du caractère dense du centre-ville ainsi que la densification de sa couronne, caractérisée par la zone UT. Aussi, c'est dans cette logique de dégressivité de la densité à partir du centre-ville, vers les périphéries, sur le territoire communal, que les règles de gabarits ont été fixées.

D'une manière générale, en zone urbaine mixte, l'article 10 a été règlementé en fonction de la nature du toit, à savoir toiture terrasse ou toiture à pente. La commune a fait ce choix afin d'inciter, prioritairement au développement des toitures à pentes, qui correspondent à la morphologie urbaine briarde traditionnelle. De plus, les ensembles bâtis faits de toitures à pentes sont plus aérés que les ensembles recouverts de toits terrasses plus homogènes et massifs, c'est pourquoi les hauteurs maximales autorisées sont plus limitées.

La zone urbaine la plus centrale, UA fait l'objet de règles les plus souples puisque des hauteurs jusqu'à 14m au faitage et 12m à l'acrotère sont autorisées. Cela correspond à l'existant dans le centre-ville de Brie-Comte-Robert, l'objectif étant de préserver les caractéristiques urbaines traditionnelles de ce village protégé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex AVAP) Cela correspond approximativement à un immeuble de 4 niveaux tout en laissant la possibilité d'aménager un rez-de-chaussée commercial, d'une hauteur plus importante qu'un étage d'habitation.

Dans la logique de dégressivité de la densité bâtie, la hauteur maximale autorisée en zone UT, correspond à une hauteur de 12m au faitage et 10m à l'acrotère soit 2m de moins qu'en zone UA, un niveau d'habitation de moins environ. Cette règle correspond à une légère surélévation des hauteurs moyennes existantes dans cette zone caractérisée par une

importante mixité des formes urbaines. Il s'agit par-là de poursuivre la mutation de la couronne autour du centre-ville en faveur du renouvellement urbain, comme affiché dans le PADD.

En zone pavillonnaire UP, la hauteur est également diminuée de 2m ce qui correspond à une hauteur de 10m au faitage, comme dans le PLU mis en révision et 8m à l'acrotère. Cette règle est généralement celle qui caractérise les zones pavillonnaires denses en Île-de-France. Elle permet d'anticiper les besoins en termes de surélévation tout en préservant le caractère pavillonnaire de la zone.

En zone UV qui correspond au hameau de Villemeneux, afin de limiter les impacts paysagers et d'encadrer le développement de ce hameau situé au cœur de la zone naturelle et agricole, les hauteurs maximales de constructions sont fixées à 8m dans le cas de toiture à pentes et 6m pour les toitures terrasses.

Dans chacune des zones, pour les services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 15m afin de permettre l'implantation d'équipements de type équipements sportifs, chaufferie, etc.

Zones urbaines spécifiques : UX

Dans la même logique que pour les zones urbaines mixtes, un principe de dégressivité des hauteurs maximales autorisées est appliqué en secteurs à dominante d'activités économiques.

Les hauteurs définies pour chacune des zones UXa, UXb et UXc tiennent compte de la morphologie urbaine actuelle et de la densification souhaitée. Ainsi, en UXa, en UXb et UXc (zones à vocation commerciale et de bureaux) la hauteur maximale est de 12m.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

4.10. Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée. Les règles édictées conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables concernent aussi les matériaux des façades, avec par exemple, l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toujours concernant les façades, il a été fait le choix de privilégier l'harmonie des couleurs, par un traitement des façades, par des tonalités neutres, s'intégrant parfaitement dans l'environnement.

Afin de préserver des rez-de-chaussée commerciaux lisibles et en cohérence avec l'architecture traditionnelle, pour les constructions à destination de commerces, les aménagements de façade ne pourront dépasser une hauteur de 50cm entre la baie du 1er étage et le bandeau, ou le niveau du rez de chaussée.

Le traitement des toitures doit être aussi qualitatif que celui des façades latérales, frontales ou arrière de la construction.

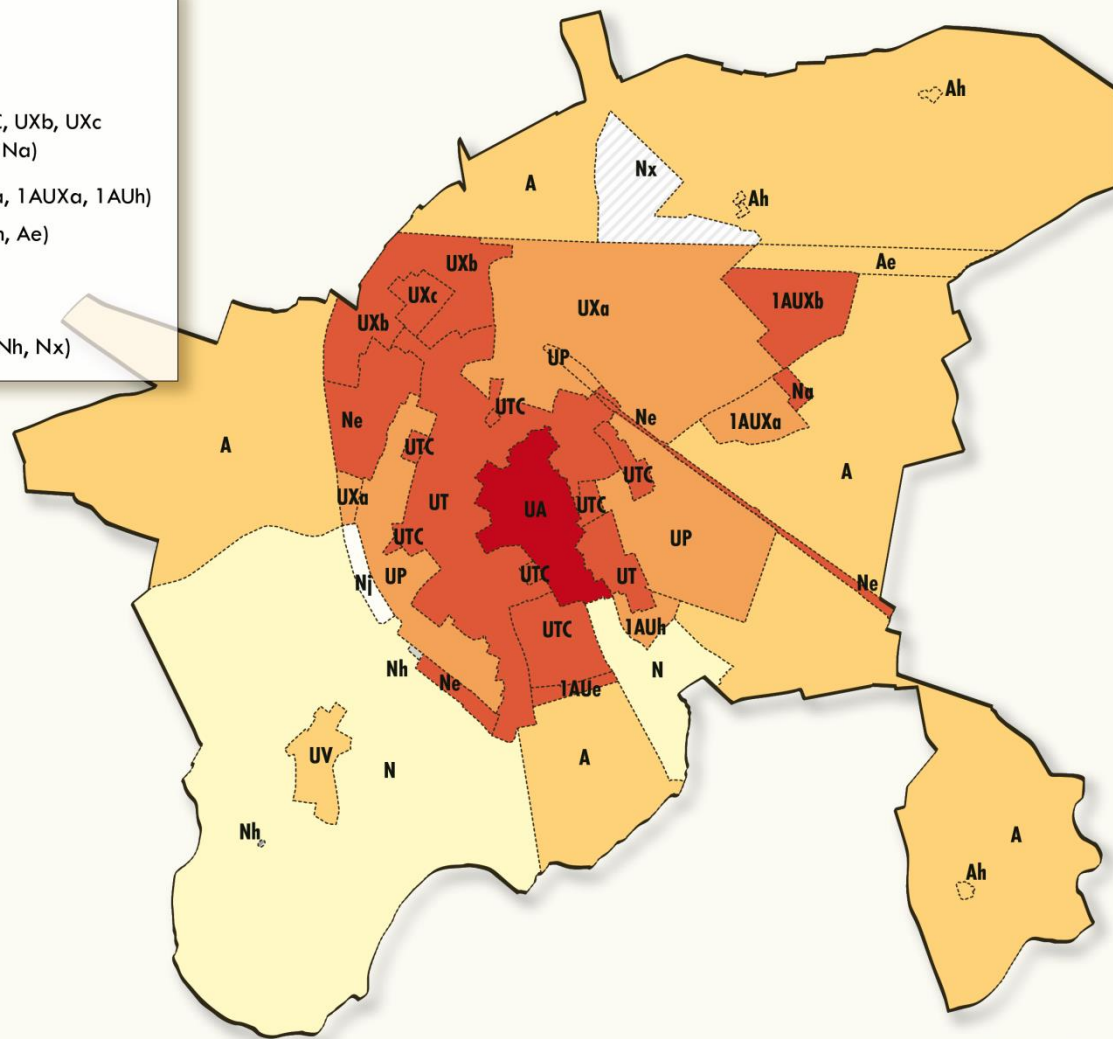
Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Hauteur maximale autorisée

PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2012

Hauteur* maximale autorisée par zone

- 14 mètres (UA)
- 12 mètres (UT, UTC, UXb, UXc, 1AUe, 1AUXb, Ne, Na)
- 10 mètres (UP, UXa, 1AUXa, 1AUh)
- 8 mètres (A, UV, Ah, Ae)
- 6 mètres (N)
- 5 mètres (Ni)
- Non-réglementé (Nh, Nx)



* Les hauteurs indiquées correspondent au faîte

Zone urbaine mixte centrale : UA

La zone UA intègre la majeure partie de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (nouveau Site Patrimonial Remarquable) dont le règlement s'impose à celui du PLU. Cependant, des dispositions plus contraignantes que dans les autres zones urbaines ont tout de même été prises dans le règlement du PLU afin de décliner les principales règles du SPR en zone UA et ainsi de souligner ses qualités urbaines remarquables, à préserver.

En effet, en zone UA et pour préserver la qualité urbaine traditionnelle, les toitures à la Mansart sont interdites ainsi que les toitures terrasses lorsqu'elles concernent l'intégralité de la construction (exceptées celles validées par l'architecte des Bâtiments de France, dans le but de permettre le développement de l'architecture contemporaine). En revanche, les constructions présentant des éléments ponctuels de toitures terrasses sont autorisées et ceux-ci doivent être végétalisés ou non visibles depuis le domaine public. De plus, si les dispositifs bioclimatiques ne sont pas interdits en toitures en zone UA, afin de préserver les qualités paysagères de la zone et les vues sur les monuments historiques classés, ceux-ci doivent être non visibles depuis le domaine public ou être intégrés à la toiture (toiture intégrale ou matériaux imitant les matériaux de recouvrement).

Enfin, un degré de pente minimal a été inscrit pour les toitures à pentes, afin d'éviter de fausses toitures à pentes ayant pour but de détourner les règles de hauteur

Dans la même logique, les clôtures doivent être aménagées en cohérence avec l'environnement urbain. Elles ne peuvent excéder 2m de hauteur afin de préserver la lisibilité de la zone. Les murs pleins traditionnels sont autorisés comme les murs bahuts surmontés de grilles. Les matériaux qualitatifs sont à privilégier et les panneaux bois, s'ils ne sont pas interdits, ne peuvent être admis que s'ils ne constituent pas la totalité du matériau de clôture.

Zones urbaines mixtes : UT, UP, UV

Outre les règles générales exposées en introduction concernant l'intégration des constructions dans leur environnement, les aspects extérieurs et les toitures, les clôtures font l'objet de règles spécifiques dans les zones UT, UP et UV. Une distinction est faite entre les clôtures en limite des voies et emprises publiques et celles en limites séparatives dans la mesure où leur rôle en termes d'animation de l'espace public est différent selon leur emplacement.

Pour les clôtures à l'alignement des voies, afin de préserver l'ambiance urbaine et minérale, la réalisation d'un mur en maçonnerie (plein ou bahut) est obligatoire.

Pour les clôtures en limites séparatives, la réglementation est plus souple et plusieurs possibilités s'offrent au pétitionnaire qui bénéficie ainsi d'une assez grande liberté.

Comme pour la zone UA, un degré de pente minimal pour les toitures à pentes est introduit

Zones urbaines spécifiques : UX

En plus des règles générales exposées en introduction, les clôtures font l'objet de règles spécifiques en zone UX. Elles rythment l'espace public, c'est pourquoi leur hauteur est réglementée (2,50m au maximum). Afin d'encadrer de façon qualitative cet élément d'animation de l'espace public, des murs de maçonnerie sont obligatoires à l'alignement des voies et emprises publiques. Des règles plus souples sont prescrites en limites séparatives.

En secteur UXc, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour requalification de la zone commerciale de la Haie Passart, les clôtures sont interdites dans la marge de recul de 16m obligatoire à compter de l'alignement des voies. Cette règle contraignante est rendue nécessaire par le projet de développement d'une voie douce à l'avant des constructions.

Des dispositions particulières ont été prises pour le traitement des ouvrages et édifices techniques, dans un souci de renforcement de la qualité paysagère des zones d'activités.

4.11. Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Les normes de stationnement automobile, c'est à dire le nombre minimal de places de stationnement à prévoir pour les constructions nouvelles, sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone.

De plus, afin d'encadrer la réalisation des aires de stationnement en prévoyant des aménagements suffisants, des normes techniques ont été définies, tant pour le stationnement automobile que pour le stationnement deux-roues qui a été règlementé dans chacune des zones. Cela participe à la concrétisation des objectifs du PADD de traitement des espaces publics et de développement des liaisons douces.

Stationnement automobile :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.
- Afin d'éviter toute discussion sur l'interprétation de la règle, les places commandées sont expressément interdites) à chaque article 12 des zones d'habitation, excepté en UP (pavillonnaire), où elles peuvent être acceptées

Stationnement deux-roues et poussettes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Dans chacune des zones, afin de réduire l'impact des parcs de stationnement sur le foncier et sur le paysage, au moins 50% des places doivent être couverts. Dans les zones d'activités, ce pourcentage a été revu

à la baisse, dans le but, les aménagements paysagers prévus limitant l'impact visuel

Face au problème de stationnement persistant sur le domaine public, des places visiteurs sont désormais exigées dans chaque opération d'habitation à compter de 3 logements et +

Zone urbaine mixte centrale : UA

La zone urbaine mixte qui correspond au centre-ville fait l'objet de dispositions spécifiques en matière de stationnement conformément aux dispositions liées au Grenelle de l'Environnement en faveur de la réduction de la place de l'automobile. En effet, la desserte importante en transports collectifs du centre-ville mais également la présence de commerces, services, équipements dans cette zone centrale diminuent la nécessité d'utilisation de la voiture particulière.

Les dispositions en matière de stationnement sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	<p>1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement</p> <p>Stationnement visiteurs : à compter de 3 logements, une place visiteurs par tranche de 3 logements</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-13° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation</p>	<p>1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m² de surface de plancher</p>

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
	de plus d'une aire de stationnement par logement.	
Bureaux, artisanat et commerces	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m ² de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m ² de surface de salle de restaurant	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m ² de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m ² de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Zones urbaines mixtes : UT, UP, UV

Pour les zones urbaines plus résidentielles que sont les zones UT, UP et UV, les normes de stationnement sont plus contraignantes qu'en zone UA centrale. En effet, en dépit de l'offre de rabattements en bus vers les gares des communes environnantes, l'absence d'une desserte ferroviaire directe induit un besoin important en déplacements automobiles. De plus, l'urbanisation assez dense du territoire induit une diminution des espaces privatifs (parcelles plus petites) c'est à dire une menace pour l'espace public qui se voit attribuer une fonction de parc de stationnement.

Les dispositions en matière de stationnement sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 35m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement Stationnement visiteurs : à compter de 3 logements, une place visiteurs par tranche de 3 logements Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-13° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	1,5% de la surface de plancher pour toute opération de plus de 200m ² de surface de plancher
Bureaux, artisanat et commerces	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m ² de surface de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m ² de surface de salle de restaurant	
Industrie *	1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher	
Services publics ou	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
d'intérêt collectif	pour 150m ² de surface de plancher	

** Les règles concernant l'industrie ne concernent que la zone UT puisque ces constructions ne sont pas autorisées en zones UP et UV.*

Zones urbaines spécifiques : UX

Des règles de stationnement ont également été définies pour les zones d'activités économiques afin d'encadrer le confort des usagers. Elles concernent aussi bien le stationnement automobile que le stationnement doux afin d'inciter à ce mode de déplacements.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 80m ² de surface de plancher Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-13° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) et aux logements en accession sociale à la propriété pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	1,5% de la SURFACE DE PLANCHER pour toute opération de plus de 200m ² de surface de plancher
Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher	1% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 150m ² de surface

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues et poussettes
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 300m ² de surface de plancher	de plancher > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Bureaux, artisanat et commerces	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place de stationnement pour 25m ² de surface de salle de restaurant	
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m ² de surface de plancher	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

4.12. Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 8, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination de coefficients d'espaces verts ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Zones urbaines mixtes : UA, UT, UP, UV

Le PLU de Brie-Comte-Robert, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre du renouvellement urbain sur le territoire communal et le maintien du caractère dense du centre-ville ainsi que la densification de sa couronne, caractérisée par la zone UT. Aussi, c'est dans cette logique de dégressivité de la densité à partir du centre-ville, vers les périphéries, sur le territoire communal, que les règles de gabarits ont été fixées.

Dans toutes les zones urbaines mixtes, il est prévu que les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts. Les parcs de stationnement doivent également être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

De plus, la définition d'un coefficient minimum d'espaces verts pour l'ensemble des zones urbaines mixtes vient contrebalancer la règle de dégressivité de la densité du centre-ville vers les périphéries.

Etant donné le caractère dense et très urbain de la zone UA, le coefficient minimal d'espaces verts est faible mais la commune a tout de même fait le choix d'utiliser cet outil. En effet, a minima 5% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts dont la moitié de pleine terre. De plus, en toute logique, le pourcentage minimal d'espaces verts est plus important en zone UT (minimum 30%), et encore plus important en zones UP et UV (minimum 50%) qui sont des zones pavillonnaires pour lesquelles l'objectif affiché dans le PADD consiste en une préservation des espaces de respiration.

En secteur UTc en revanche, le coefficient d'espaces verts minimal est de 40%. Il est plus élevé qu'en zone UT de manière à préserver le caractère très aéré traditionnel des grands ensembles collectifs des années 1960 / 1970.

De plus, afin d'inciter à la qualité environnementale des dispositifs paysagers en zones UT, UP et UV, un coefficient de pondération de 0,5 est prévu pour prendre en compte les outils et installations en faveur du développement durable tels que toitures végétalisées, dalles de couverture végétalisées, chemins d'accès et parcs de stationnement semi-perméables.

Zones urbaines spécifiques : UX

Le traitement des espaces libres et aires de stationnement joue un rôle important dans la perception paysagère des zones urbaines. Aussi, l'article 13 de la zone UX a été réglementé conformément à l'objectif affirmé dans le PADD d'amélioration de la qualité urbaine des zones d'activités.

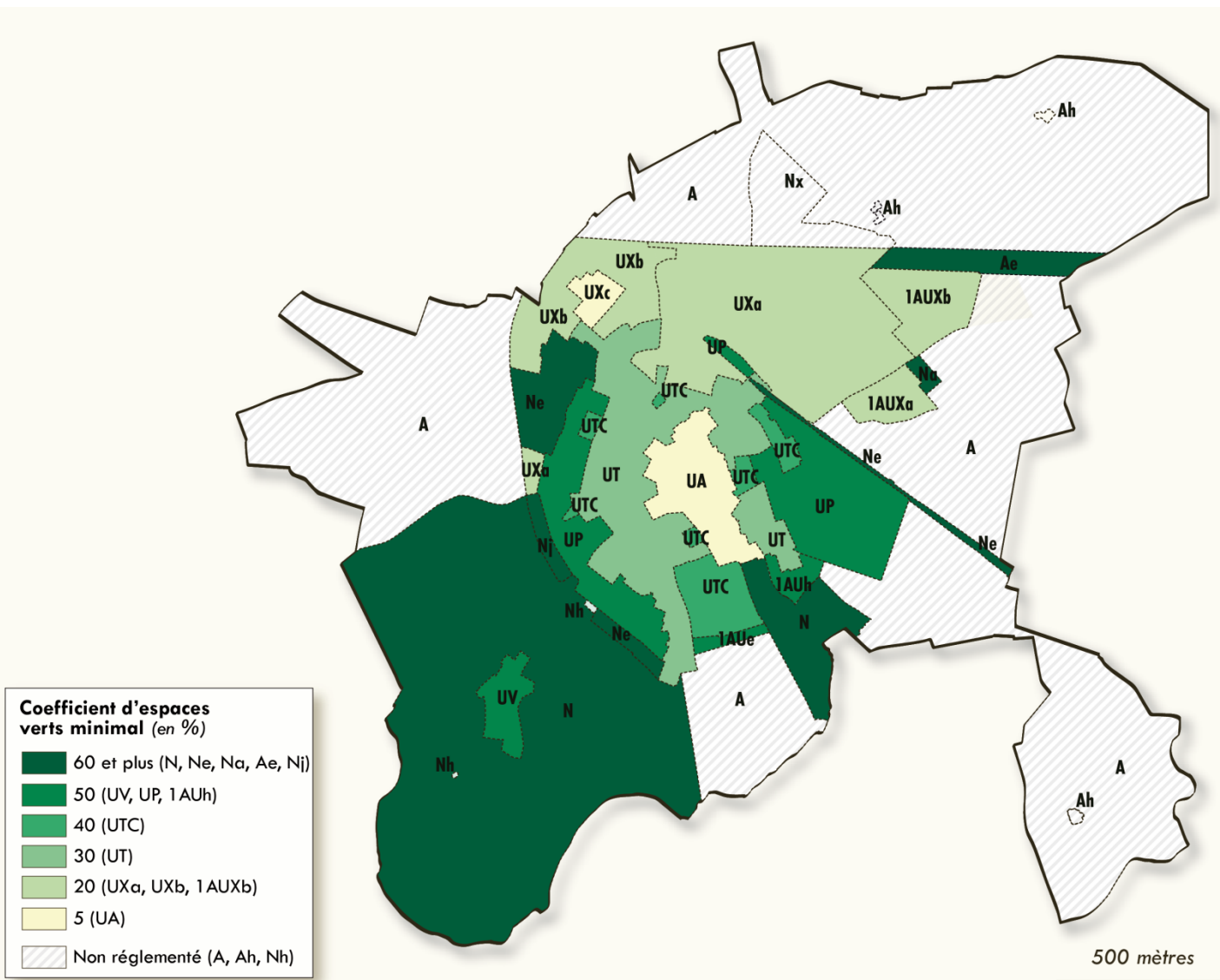
Comme en zone urbaine mixte, il est prévu que les espaces libres de constructions non utilisés pour les parkings, la voirie internes, les aires de stockage doivent être plantés. De plus, des règles sont définies pour la végétalisation des parcs de stationnement. Si celles-ci sont les mêmes qu'en zone urbaine mixte (plantation d'un arbre de haute tige pour 5 places) dans les parcs de moins de 20 places, elles sont plus contraignantes dans les parcs de stationnement de plus grande envergure, du fait de l'impact qu'ils peuvent avoir sur le paysage.

Un coefficient d'espaces verts minimal a également été introduit pour la réglementation de l'article 13 en zone UX. Celui-ci participe à l'amélioration de la qualité paysagère et d'infiltration des eaux pluviales en zone d'activités. Il diffère suivant la nature de l'évolution souhaitée par la ville pour les différents secteurs UXa, UXb et UXc. Aussi, en secteurs UXa et UXb, au moins 20% des emprises foncières doivent être réservés pour des espaces verts, dont la moitié de pleine terre. En secteur UXc faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en faveur de sa requalification et de sa densification, le coefficient minimal a été réduit à 5% d'espaces verts a minima.

De plus, afin d'inciter à la qualité environnementale des dispositifs paysagers, un coefficient de pondération de 0,5 est prévu pour prendre en compte les outils et installations en faveur du développement durable tels que toitures végétalisées, dalles de couverture végétalisées, chemins d'accès et parcs de stationnement semi-perméables.

4.13. Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'a pas été réglementé.



5. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER

Le règlement du PLU de Brie-Comte-Robert compte désormais 2 zones à urbaniser : 1AUh, et 1AUX. En effet, la délocalisation d'un équipement d'intérêt général prévu à cet endroit n'aura pas lieu et la Commune, dans un souci de préservation de ses terres agricoles, a souhaité rendre ce secteur à la zone A.

Ces zones à urbaniser font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent compléter les prescriptions écrites du règlement justifiées ci-après.

5.1. Article 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Du fait de la situation de la zone 1AUh en bordure de l'espace agricole et naturel situé au sud du territoire communal, les constructions qui y sont autorisées sont limitées et permettent d'assurer une transition avec ces secteurs à préserver. Aussi, les règles des articles 1 et 2 pour la zone 1AUh sont quasiment identiques aux règles de la zone urbaine pavillonnaire UP. Cependant, les constructions industrielles et les ICPE sont autorisées en zone UP (certaines étant déjà existantes), ce qui n'est pas le cas en zone 1AUh afin de limiter les pressions sur l'environnement dans ce secteur. Afin de développer un projet global et cohérent et suivant la volonté de la commune de développer un éco quartier dans ce secteur, les constructions autorisées devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUX est divisée en 2 sous-secteurs 1AUXa et 1AUXb. Les règles des articles 1 et 2 de ces secteurs sont respectivement les mêmes qu'en UXa et UXb. Les justifications sont également identiques. De plus, afin de développer un projet global et cohérent, les constructions devront se développer dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

5.2. Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En zone 1AUh, les règles de l'article 3 et leurs justifications sont les mêmes qu'en zone UP.

En zone 1AUX, les règles de l'article 3 sont identiques et leurs justification sont les mêmes qu'en zone UX.

5.3. Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

En zone 1AUh, les règles de l'article 4 et leurs justifications sont les mêmes qu'en zone UP.

En zone 1AUX, les règles de l'article 4 sont identiques et leurs justification sont les mêmes qu'en zone UX.

5.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans les zones à urbaniser 1AUh, et 1AUX.

5.5. Articles 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives.

En zone 1AUh, les règles des articles 6 et 7 sont les mêmes qu'en zone UP afin de développer un projet type quartier pavillonnaire, tout en restant assez dense puisque l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée dans une logique d'optimisation du foncier. Cette souplesse permet également d'anticiper sur cette zone la création d'un éco quartier et des formes urbaines diversifiées.

En secteurs 1AUXa et 1AUXb, les règles des articles 6 et 7 sont respectivement les mêmes qu'en UXa et UXb. Les justifications sont également identiques.

5.6. Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones à urbaniser, afin de limiter les impacts sur le voisinage et d'organiser les vis-à-vis, les constructions non contiguës édifiées sur une même propriété doivent respecter une distance minimum de 6m.

5.7. Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dans les zones à urbaniser, toutes situées en continuité du tissu urbain existant et en limite d'espaces agricoles et naturels, l'article 9 a été réglementé dans l'objectif de développer des projets en cohérence avec l'environnement alentour à savoir présentant des emprises bâties assez faibles. Aussi, en zone 1AUh, des espaces de respiration seront maintenus grâce à un coefficient d'emprise au sol maximal de 30%. En zone 1AUX, l'emprise au sol maximale est limitée à 50%, soit une densité au sol légèrement plus importante, afin d'assurer la viabilité économique des zones d'activités projetées.

5.8. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En 1AUh, les règles de l'article 10 ont été définies en fonction de la nature du toit à savoir toiture à pente ou toiture terrasse pour les mêmes raisons qu'en zone urbaine mixte. La hauteur maximale autorisée au faîtage est de 10m comme en zone UP afin de développer des logements individuels denses ou petits collectifs dans ce secteur de transition entre espaces urbains et agricoles, sans impacter sa qualité paysagère. Néanmoins, la hauteur maximale des constructions à toitures terrasses est de 9m, soit 1m supplémentaire par rapport à la zone UP. Ce choix est justifié par la nature même de la zone à urbaniser qui ne présente pour l'instant aucune construction et donc moins de contraintes concernant le respect des formes urbaines alentours. De plus, les toitures terrasses présentent des avantages importants concernant l'infiltration des eaux pluviales à prendre en compte dans le projet d'éco quartier en zone 1AUh.

..

En secteur 1 AUXa et 1AUXb, les nouveaux standards logistiques dits « de classe A » requièrent pour les bâtiments neufs des hauteurs libres sous

poutre en augmentation, d'au moins 10m60 voir 11 m. Ce standard est la garantie de répondre au mieux aux demandes exprimées par le marché logistique. C'est aussi une garantie de pérennité d'usage, d'adaptation et de capacité accrue d'évolution

Une hauteur imposée de 12m oblige des décaissements de terrain et des transports routiers de terre naturelle préjudiciables à l'environnement.

C'est la raison pour laquelle une hauteur maximale de 13m50 a finalement été adoptée

5.9. Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions générales concernant l'intégration des constructions dans l'environnement et l'aspect extérieur des constructions en zone à urbaniser reprennent les règles et les justifications :

- de la zone UP pour la zone 1AUh;
- de la zone UX pour la zone 1AUX.

Concernant les clôtures, les règles de l'article 11 du règlement de la zone 1AUh sont également les mêmes qu'en zone UP.

En zone 1AUh, des règles spécifiques sont définies pour les aménagements des clôtures. Il est rappelé que ceux-ci doivent être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Cf. justification des choix de l'article 1AUe7). La hauteur maximale des clôtures a été portée à 2,5m, soit 0,5m de plus qu'en zone urbaine afin de prendre en compte le caractère imposant des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Concernant les clôtures, les règles de l'article 11 du règlement de la zone 1AUX sont les mêmes qu'en zone UX.

5.10. Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En zones à urbaniser, les dispositions générales concernant les caractéristiques des parcs de stationnement sont les mêmes qu'en zone urbaine.

De plus, en zones 1AUh et 1AUX, les normes minimales de réalisation de places de stationnement automobile et deux-roues de l'article 12 sont respectivement les mêmes qu'en zones UP et en zone UX.

5.11. Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En zones 1AUh et 1AUX, les règles de l'article 13 sont respectivement les mêmes qu'en zones UP et en zone UX. Les justifications sont identiques. Une prescription supplémentaire a toutefois été apportée consistant à imposer des alignements d'arbres le long des nouvelles voies créées. Il s'agit par là de traduire la volonté de la commune de développer des secteurs de projets durables et verts. Toutefois, afin de ne pas favoriser le développement de voies sombres et peu lisibles, cette obligation ne s'applique qu'aux voies de plus de 6m.

5.12. Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Même justification que pour les zones urbaines.

6. JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LA ZONE AGRICOLE

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique des terres agricoles dont les terres comprises dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière de la Région Île-de-France (PRIF) font notamment partie à Brie-Comte-Robert. Le classement des terres en zones A permet d'assurer la préservation et le développement des constructions et activités agricoles.

La zone permet en effet d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces secteurs classés en A sont situés sur l'ensemble de la périphérie communale.

La zone A comprend deux secteurs :

- un secteur Ah qui accueille des constructions à usage d'habitation situées en zone agricole. Seules des extensions limitées de l'existant sont autorisées dans ces secteurs.
- Un secteur Ae autorisant l'implantation de structures photovoltaïques

La zone Agricole est également concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable (Ferme de Sansalle) qui limite les possibilités de construction et de cultures en son sein. (cf. Annexes PLU)

6.1. Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Etant donnée la vocation de la zone, les règles d'occupation du sol sont définies de manière à permettre l'implantation de constructions à destination agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone dont les équipements d'intérêts collectifs (notamment pour le fonctionnement du lycée agricole existant). De plus, les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont aussi autorisées afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

Il est bien précisé dans le règlement que les seules habitations autorisées sont celles destinées à l'exploitant ou à ses salariés, afin de respecter la vocation agricole de la zone. Néanmoins, en secteur Ah, des extensions des constructions existantes peuvent être acceptées (10 % de la surface de plancher existante) pour permettre l'adaptation des logements.

En secteur Ae uniquement, est autorisée l'implantation de constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque.

6.2. Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont ici rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

C'est pourquoi en cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

6.3. Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En matière d'eaux usées, la commune de Brie-Comte-Robert impose un raccordement au réseau dès lors qu'il existe. A défaut, il est précisé que le SPANC doit être consulté pour les conditions de réalisation de l'assainissement individuel afin d'encadrer au maximum ce type de dispositif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est fortement limité. Sont préférés des procédés plus naturels et porteurs de développement durable (infiltration ou stockage des eaux à la parcelle) plutôt que le rejet dans le réseau d'assainissement. Un pré-traitement des eaux issues des surfaces de parking supérieures à 15 places de stationnement est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Par ailleurs, pour protéger le grand paysage, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux est enfoui.

Dans la même logique, en matière de déchets, des locaux doivent être prévus et intégrés en amont au parti architectural pour accueillir et dissimuler les déchets.

6.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé.

6.5. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

En zone A et en secteur Ae, étant donné le caractère d'espaces ouverts des lieux, un recul minimal de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est exigé, sauf dans le cas d'une extension de constructions existantes dès lors que le recul existant n'est pas diminué. En Ah, les extensions autorisées doivent logiquement être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Afin de permettre l'amélioration des performances thermiques des bâtiments, est tolérée la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ce dispositif n'excède pas 50 cm d'épaisseur.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment aux bâtiments et constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

6.6. Articles 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toujours dans une volonté d'aération, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4m, dans la zone A et dans le secteur Ae. En Ah, les extensions autorisées doivent logiquement être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Afin de permettre l'amélioration des performances thermiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ce dispositif n'excède pas 50cm par rapport au nu de la façade.

6.7. Article 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé en zone A, la consommation de foncier, le gabarit et la forme urbaine des constructions sont définis par les règles de l'implantation (articles 6,7 et 8 du règlement du PLU), de hauteur (article 10) et de la part surfaces des terrains constructibles à traiter en espaces verts (article 13). Cet article est donc laissé libre pour ne pas contraindre l'édification de constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Néanmoins, en secteur Ah, l'extension des constructions existantes est fortement limitée à hauteur de 10 % de la surface de plancher existante (globalement, cette tolérance permet de créer une pièce supplémentaire).

En secteur Ae, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol maximum afin de ne pas contraindre le projet de production d'énergie photovoltaïque. L'emprise est de fait limitée par la délimitation du secteur Ae, dont c'est l'unique vocation.

6.8. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration architecturale et paysagère, et d'adaptation des volumes construits aux besoins des exploitants, la hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 16m au faîtage et celle des constructions à usage d'habitation à 8m.

En secteur Ah, pour ne pas impacter les qualités du paysage, la hauteur des extensions ne peut pas être plus importante que celle des constructions existantes.

En secteur Ae, la hauteur maximale des constructions et installations autorisées est limitée à 8m au point le plus haut pour permettre l'accueil de constructions photovoltaïques.

6.9. Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des matériaux et des couleurs favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants, et rejoignent en cela les

objectifs de l'article 11 de la zone naturelle N. Les matériaux naturels types bois ou encore les toitures végétalisées sont favorisées.

6.10. Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de manière souple et doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de limiter leur impact visuel et l'imperméabilisation des sols.

Des obligations minimales de stationnement sont en revanche définies pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement automobile par tranche de 80m² surface de plancher.

6.11. Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Etant donné le caractère agricole de la zone, les règles sont souples et imposent de manière générale aux espaces non bâtis d'être plantés de manière à préserver les ensembles végétaux de grande valeur paysagère qui permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans la même logique, l'ensemble des travaux d'aménagement ou de construction doit faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

6.12. Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Même justification que pour les zones urbaines.

7. JUSTIFICATIONS DES REGLES RETENUES DANS LA ZONE NATURELLE

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de leur caractère d'espace naturel (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). La zone N induit une protection stricte des espaces situés généralement en dehors de l'empreinte urbaine à l'extérieur des grands axes de circulations qui marquent la limite d'urbanisation. La zone N assure donc la protection des secteurs présentant un fort intérêt écologique tels que la vallée de l'Yerres (comprise dans la ceinture verte régionale du SDRIF) et la vallée du Cornillot ou encore les terres autour de Villemeneux comprises dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière.

Cette zone N comprend un ensemble de sous-secteurs qui correspondent aux espaces naturels qui permettent l'accueil limité et encadré de l'activité humaine tout en réduisant ses impacts sur l'environnement, c'est-à-dire :

- le secteur Na accueille le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent et les habitations légères de loisirs dès lors qu'ils sont intégrées dans un projet de service public ou d'intérêt collectif, ce qui permet d'anticiper l'aménagement de la future aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur Nh est un espace qui accueille déjà quelques constructions à usage d'habitation. Sa création permet la modernisation et l'adaptation des constructions existantes, sans autoriser la création de nouveaux logements afin de limiter le mitage de ces espaces à préserver ;
- le secteur Ne est un secteur de transition entre tissu urbanisé et espaces naturels où l'accueil d'équipements est permis. Il est constitué du parc François Mitterrand et d'un secteur en limite urbaine sud de la commune. Sa création permet l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif tout en valorisant le caractère paysagé des ces espaces (emprise au sol limitée à 10% et 60% de la superficie du terrain à classer en espaces verts) ;
- le secteur Nj répond au projet de développement de jardins familiaux inscrit dans le PADD. Il permet la construction d'abris de

jardin et de constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Le secteur Nx correspond à la mise en conformité du document graphique du règlement du Plan Local d'Urbanisme avec l'existence d'une activité de concassage au nord de la ligne TGV. En effet, conformément au Code de l'Urbanisme, l'actuelle zone Nx ne répond pas à la définition de la zone agricole (R.123-7 du Code de l'Urbanisme) puisque ce secteur ne présente pas de potentiel agronomique, biologique ou économique lié à la qualité des terres agricoles, et ce depuis plus de 10 ans. Cette activité existante depuis 1998 a effectivement fait l'objet, à cette date, d'une convention entre la société en charge des aménagements et la commune et ne constitue en aucun cas un projet futur de développement économique pour la commune. Il n'est pas prévu de renforcement de cette activité dans le futur c'est pourquoi le secteur Nx correspond strictement à l'emprise actuelle des installations et végétalisations. En outre, celle-ci ne nécessite aucune construction nouvelle c'est pourquoi le règlement du secteur Nx est encore plus stricte qu'en zone naturelle puisque les constructions liées à l'exploitation forestière sont interdites, comme celles liées à la valorisation de loisirs de la zone.

Les règles de la zone se distinguent de celles des sous secteurs dans les articles 2, 6, 7, 9, 10 et 13.

7.1. Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

En raison de la protection stricte de la zone N les constructions autorisées sous conditions relèvent principalement des ouvrages techniques et les installations nécessaires au fonctionnement et/ou valorisation de la zone ainsi que les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt.

En secteur Nx, les articles 1 et 2 sont encore plus restrictifs puisque sont seules autorisées les ouvrages techniques et les exhaussements ou affouillements de sol.

En plus, dans les autres secteurs, il peut être autorisé sous conditions des constructions légères (de type abris de jardin en zone Nj), des constructions à vocation de services publics et d'intérêt collectifs (zone Ne) ou des extensions limitées (20 % de la surface de plancher préexistante en zone Nh).

L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires au caractère « investi » de ces espaces naturels.

7.2. Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont ici rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

7.3. Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions de cet article visent à encadrer la gestion de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire.

En matière d'eaux usées, la commune de Brie-Comte-Robert impose un raccordement au réseau dès lors qu'il existe. A défaut, il est précisé que le SPANC doit être consulté pour les conditions de réalisation de l'assainissement individuel afin d'encadrer au maximum ce type de dispositif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit. L'infiltration des eaux à la parcelle et dans le sol est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs, pour protéger le grand paysage, le branchement des nouvelles constructions aux autres réseaux est enfoui.

En matière de déchets, des locaux doivent être prévus et intégrés en amont au parti architectural pour accueillir et dissimuler les déchets.

7.4. Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé.

7.5. Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Etant donné le caractère d'espaces naturels des lieux, un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques est exigé en zone N.

En zone Ne et Nj (en limite urbaine) le choix est laissé entre une implantation à l'alignement ou avec un recul de 1m minimum. Cette souplesse permet de ne pas entraver la réalisation d'un projet d'équipement ou de jardins familiaux du fait de règles d'implantation trop contraignantes. Les impacts sur l'environnement ne sont pas pour autant amplifiés puisque les volumes sont également réglementés via les articles 7, 9 et 10.

En Nh, les extensions autorisées doivent logiquement être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Afin de permettre l'amélioration des performances thermiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ce dispositif n'excède pas 30cm.

7.6. Articles 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans une volonté de maintien du caractère naturel et peu construit, la possibilité est laissée aux constructions de s'implanter de manière la plus adaptée possible. En zone N, le choix est donc laissé entre une implantation

sur une ou les deux limites séparatives ou avec un retrait de 5m minimum des limites.

En Ne et Nj, pour les mêmes raisons qu'à l'article 6, les règles de l'article 7 sont très souples.

En Nh, les extensions autorisées doivent logiquement être réalisées dans la continuité du bâti existant.

Afin de permettre l'amélioration des performances thermiques des bâtiments, il est toléré la mise en œuvre d'isolation thermique extérieure à l'intérieur de la marge de recul dans la mesure où ce dispositif n'excède pas 30cm.

7.7. Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone N, qui fait l'objet d'une protection stricte, l'emprise au sol des constructions est de 5% maximum de la superficie de l'unité foncière afin de garantir la vocation naturelle du site.

En zone Ne et Nj, ce seuil est porté à 10% de la superficie de l'unité foncière, en raison notamment de l'intérêt écologique plus limité du site et de leur localisation en limite urbaine.

Enfin, en zone Nh, l'extension des constructions existantes est fortement limitée à hauteur de 20 % de la surface de plancher existante (globalement, cette tolérance permet de créer une pièce supplémentaire).

L'objectif est ici de limiter fortement l'artificialisation des sols afin de maintenir les zones d'écoulement des eaux et le caractère naturel des espaces.

7.8. Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 6m en zone N et à 12m en zone Ne. Les services publics ou d'intérêt collectif bénéficient ainsi d'une certaine souplesse par rapport aux autres constructions afin de proposer des gabarits de constructions adaptés aux futurs besoins, tout en encadrant leur hauteur afin de préserver au maximum le caractère à dominante naturel de la zone.

En zone Nj, la hauteur des constructions est limitée à 5m dans le cas de toitures à pentes et à 3m dans le cas de toitures terrasses. Ces règles

différenciées en fonction de la nature du toit s'expliquent par la nécessité de préserver les caractéristiques traditionnelles des lieux en incitant au développement des toitures à pentes. Si la hauteur maximale a été fixée à 5m, cela s'explique par la volonté de la commune d'accompagner la réalisation du projet de jardins familiaux par la réalisation d'un équipement culturel ou de loisirs.

Enfin, en zone Nh, la hauteur des extensions autorisées à l'article N.2 ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Ces règles visent à encadrer le dimensionnement des constructions autorisées, qui sont elles-mêmes restreintes, afin de ne pas nuire au paysage.

7.9. Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des gabarits, de l'aspect des matériaux et couleurs, c'est à dire l'aspect extérieur, favorisent l'homogénéité de l'aspect extérieur des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

7.10. Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de manière souple et doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de limiter leur impact visuel et l'imperméabilisation des sols.

7.11. Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantation

Etant donné le caractère naturel de la zone, les règles sont souples et imposent de manière générale aux espaces non bâtis d'être plantés de manière à préserver les ensembles végétaux de grande valeur paysagère qui permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Dans la même logique, l'ensemble des travaux d'aménagement ou de construction doit faire l'objet de mesures d'intégration paysagère.

Un coefficient d'espaces verts de pleine terre est défini pour les zones N, Ne, Na et Nj, où sont autorisées des constructions nouvelles, sous conditions.

Ainsi, en zone Nj, qui a vocation à accueillir des jardins familiaux et des abris de jardin uniquement, au moins 80% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre. En zone Ne en revanche, ce seuil est abaissé à 60% de la superficie du terrain, afin de permettre l'implantation de constructions à vocation publique ou d'intérêt collectif. Néanmoins, afin de maintenir le caractère de ces espaces, ces taux restent volontairement élevés.

7.12. Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Même justification que pour les zones urbaines.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d'urbanisme antérieures dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

1. OBJECTIF DU PLU DE 2004 ET DE LA REVISION

1.1. *Les objectifs du PLU de 2004*

L'entrée en vigueur, au 1^{er} avril 2001, de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain a entraîné le remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS) et des plans d'aménagement de zone (PAZ) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

La commune de Brie-Comte-Robert a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération du Conseil Municipal le 20 décembre 2001 avec, comme objectifs principaux :

- l'ouverture à l'urbanisation des zones 1NAa et 1ANb ;
- la création de nouvelles zones d'urbanisation future, en vertu des dispositions du schéma directeur de la Frange Ouest, sur une superficie d'environ 48ha ;
- l'ajustement du contenu du document d'urbanisme sur plusieurs aspects : modifications ponctuelles du plan de zonage, adaptation du règlement au nouveau contexte défini par le PLU, modification des annexes sanitaires, mise à jour du rapport de présentation.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables sont notamment :

- poursuivre l'aménagement du centre ancien ;
- développer le logement social ;
- conforter les équilibres économiques et sociaux ;
- développer l'offre en équipements publics ;
- protéger et mettre en valeur les espaces verts ;
- améliorer les déplacements dans la commune et favoriser les liaisons intercommunales.

1.2. *Les objectifs de la révision du PLU*

Six ans après l'adoption de son PLU, la commune de Brie-Comte-Robert a prescrit la révision de son PLU par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2009.

Dans le prolongement des orientations du PLU approuvé en 2004, la révision du PLU a pour objectifs :

- de prendre en compte le SDRIF adopté en 2008, ainsi que les évolutions législatives liées aux lois Grenelle 1 et 2 ;
- de valoriser et d'améliorer la gestion du patrimoine bâti et naturel dans le cadre d'un modèle de développement durable ;
- de mettre en œuvre de nouveaux projets (habitat, équipements) permettant de répondre au développement de la commune ;
- de compléter et d'adapter la réglementation actuelle aux évolutions récentes (requalification d'anciennes zones d'activités, densification, protection d'espaces naturels).

2. REGLEMENT

2.1. Le PLU de 2004

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ZONES DU PLU APPROUVÉ EN 2004		
Zone	Descriptif	Principales caractéristiques réglementaires
UA	<p>Centre ancien historique de Brie-Comte-Robert à vocation mixte : habitat, commerces, services et activités</p> <p>La zone UA comprend 4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UAa : abords du château et îlots les plus denses du centre ville - UAb : rue du Martinet et côté sud des rues des Bienfaites et des Tanneries - UAc : densité moyenne, périphérie ouest et est des secteurs centraux - UAd : îlots peu denses dans le centre et entre le château et la RN19 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface minimale des terrains constructibles : 500m² pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement - Implantation à l'alignement ou en retrait - Implantation obligatoire sur les 2 limites séparatives en UAa et UAc - Implantation possible sur 1 ou 2 limites séparatives latérales en UAb et UAd - Emprise au sol non réglementée - Hauteurs maximales variant de 3 niveaux (R+1+C) à 4 niveaux (R+3 ou R+2+C) - COS : non réglementé en UAa, 1 en UAb, 1,5 en UAc et 0,4 en UAd
UB	<p>Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, en périphérie du centre ancien</p> <p>La zone UB comprend 6 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UBa : extension la plus ancienne - UBb tissu pavillonnaire relativement aéré - UBc : opérations réalisées sous forme de plans d'ensemble - UBd : quartier des Tournelles et de Pamphou - UBe : ferme Gauthier (constructions protégées et réhabilitées à usage d'habitat) - UBf : pavillons individuels accolés, inclus dans des ZAC achevées 	<ul style="list-style-type: none"> - Surface minimale des terrains constructibles : 500m² pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement - Implantation à l'alignement ou en retrait en UBa, UBe et UBf - Recul obligatoire en UBb, UBc et UBd - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait - Emprise au sol variant de 30% à 60% en fonction des secteurs - Hauteurs maximales variant de 2 étages (R+1 ou R+C) en UBd à 4 étages (R+2+C) en UBa - 20% au moins de la surface totale de la propriété doivent être non imperméabilisés et traités en jardin - COS : 1 en UBa, 0,4 en UBb, 0,6 en UBc, UBd et UBe, non réglementé en UBf

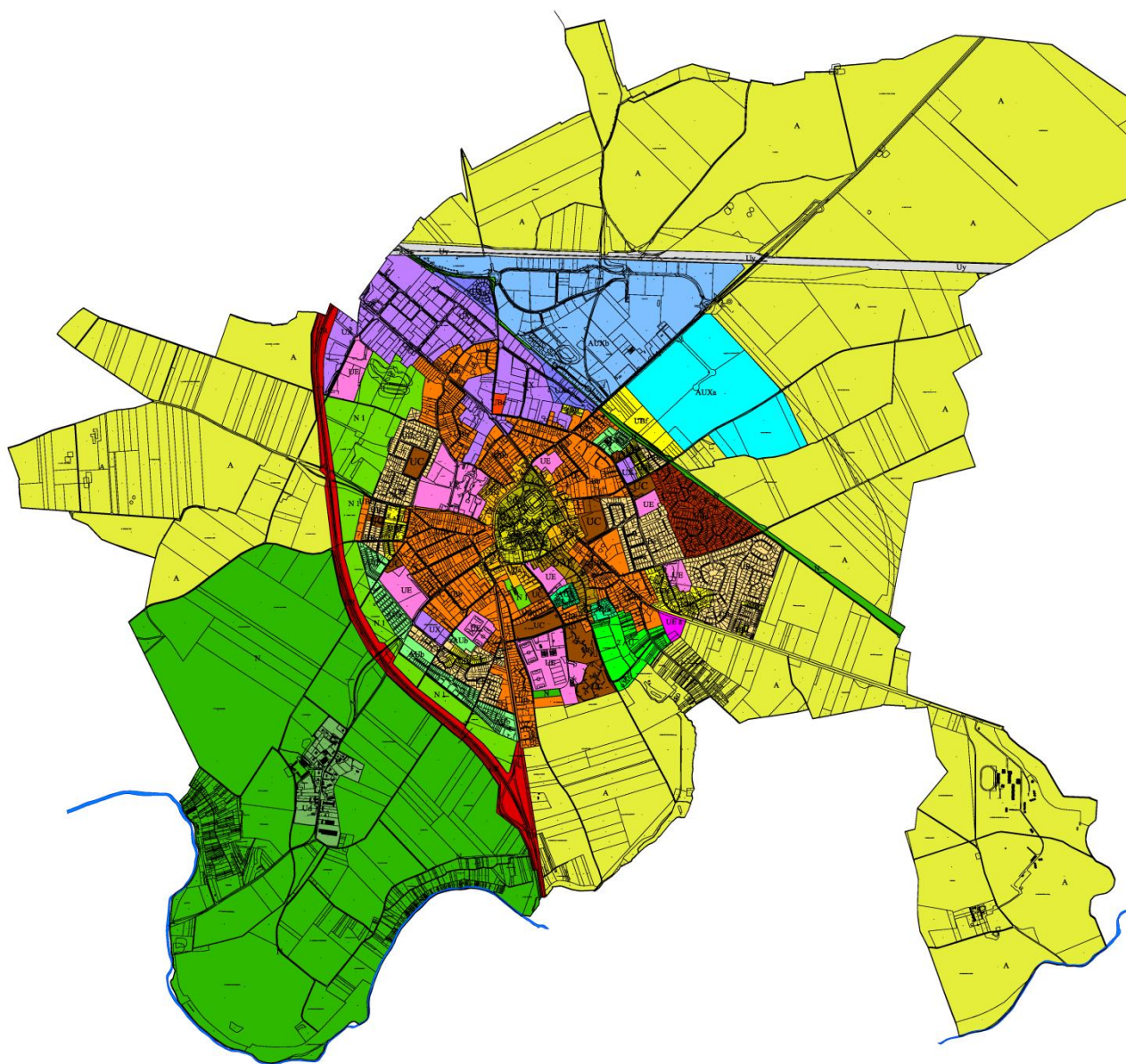
TABLEAU DE SYNTHESE DES ZONES DU PLU APPROUVE EN 2004		
Zone	Descriptif	Principales caractéristiques réglementaires
UC	Zone périphérique à dominante d'habitat collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie minimale des terrains constructibles : 500m² pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement - Recul obligatoire (5m minimum) - Retrait obligatoire au moins égal à H/2 avec un minimum de 2,50m - Emprise au sol : 40% - Hauteur maximale : 4 niveaux (R+3 ou R+2+C) - 20% au moins de la surface totale de la propriété doivent être non imperméabilisés et traités en jardin - COS : 1
UD	Zone d'urbanisation diffuse correspondant au hameau de Villemeneux, insuffisamment équipée	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie minimale des terrains constructibles : 1 000m² pour de l'habitat, 2 000m² pour de l'activité - Recul obligatoire (6m minimum) - Implantation sur une limite séparative ou en retrait des 2 limites ; retrait obligatoire pour les constructions à vocation d'activités - Emprise au sol : 20% pour les constructions d'habitation et 40% pour les constructions à usage d'activités - Hauteur maximale : 2 niveaux (R+1 ou R+C) - 20% au moins de la surface totale de la propriété doivent être non imperméabilisés et traités en jardin - COS : 0,25 pour l'habitat, 0,40 pour les activités
UE	Zone d'équipements publics ou collectifs Caractère exceptionnel sur les plans de la morphologie et de la typologie architecturale, une plus grande souplesse dans la réalisation des bâtiments était visée. La zone UE comprend 1 secteur : <ul style="list-style-type: none"> - UEa situé en entrée de ville est de la commune, le long de la RD319 	<ul style="list-style-type: none"> - Alignement ou recul ; recul de 15m obligatoire en UEa par rapport à l'alignement de la RD319 - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait - Emprise au sol : 35% en UEa - Hauteur maximale : 3 niveaux (R+2 ou R+1+C) ; en UEa, hauteur des constructions limitée à celle des bâtiments voisins existants dans la zone UBb

TABLEAU DE SYNTHESE DES ZONES DU PLU APPROUVE EN 2004		
Zone	Descriptif	Principales caractéristiques réglementaires
		<ul style="list-style-type: none"> - En UEa : 30% au moins de la surface totale de la propriété seront aménagés en espaces verts engazonnés
UR	Infrastructures routières structurantes (RN 104 et son élargissement)	<ul style="list-style-type: none"> - Alignement ou recul - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait
UX	<p>Zone d'activités existantes comprenant de l'artisanat, de l'industrie, du commerce, des prestataires de service, des bureaux et de l'habitat</p> <p>La zone UX comprend 1 secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UXa : ancienne ZAC du parc d'activités du Tuboeuf, en voie d'achèvement 	<ul style="list-style-type: none"> - Alignement ou recul - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait - Emprise au sol : 60% ; 50% en UXa - Hauteur maximale : 3 niveaux (R+2 ou R+1+C) et 12m au point le plus haut de la toiture ; en UXa : hauteur maximale en limite séparative : 10m - En UXa : 15% au moins de la surface totale de la propriété seront aménagés en espaces engazonnés et plantés - COS : 0,8
UY	<p>Zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire</p> <p>Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer nécessaire à son exploitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Recul obligatoire (6m minimum) - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait
AU	<p>Zone d'extension urbaine à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble</p> <p>Elle comprend 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AUa : proches du centre ville - AUb : périphériques 	<ul style="list-style-type: none"> - Sont essentiellement autorisées dans la zone les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation - Alignement ou recul - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait - Emprise au sol maximale : 30% - Hauteur maximale : 3 à 4 niveaux en fonction des secteurs - 20% au moins de la surface totale de la propriété seront non imperméabilisés et traités en jardin - COS : 0,5 en AUa, 0,6 en AUb

TABLEAU DE SYNTHESE DES ZONES DU PLU APPROUVE EN 2004

Zone	Descriptif	Principales caractéristiques réglementaires
AUx	Zone principalement destinée à l'implantation d'activités économiques, pouvant en outre servir à l'implantation d'équipements publics d'infrastructure ou de superstructure, ainsi qu'à l'aménagement d'espaces de plein air Son urbanisation devait être réalisée sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	<ul style="list-style-type: none"> - Sont autorisées les constructions à vocation d'activités - Recul de 5m minimum par rapport à l'alignement - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait - Emprise au sol maximale : 40% - Hauteur maximale en limite séparative : 10m - 15% au moins de la surface totale de la propriété seront aménagés en espaces verts engazonnés - COS : 0,6
2 AU	Zone au sud de la partie urbanisée, non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération à long terme	<ul style="list-style-type: none"> - Sont uniquement autorisées dans la zone les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure de toutes natures, et notamment ceux liés à la collecte des déchets ménages ou assimilés (déchetteries) - Alignement ou recul - Implantation possible en limites séparatives ou en retrait
A	Zone naturelle affectée aux exploitations rurales de culture ou d'élevage	<ul style="list-style-type: none"> - Recul obligatoire de 20m par rapport à l'alignement des RN19 et 104, de 10m par rapport à l'alignement des autres voies pour les constructions agricoles - Recul de 75m par rapport l'axe de la RN19 et 100m par rapport à l'axe de la RN104 pour les autres constructions - Retrait de 4m minimum par rapport aux limites séparatives - Hauteur maximale : 8m pour les constructions à usage d'habitation ; 16m pour les bâtiments agricoles
NI	Zone naturelle non équipée, située à l'ouest de l'agglomération et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement à vocation d'espaces verts de détente et de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - Recul de 5m minimum obligatoire ; recul obligatoire de 100m par rapport à l'axe de la RN104 - Retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives - Hauteur maximale : 2 niveaux
N	Zone naturelle non équipée en bordure et dans la boucle de l'Yerres, aux abords de Villemeneux et du chemin vert	<ul style="list-style-type: none"> - Alignement ou recul ; recul de 75m par rapport à l'axe de la RN19

TABLEAU DE SYNTHESE DES ZONES DU PLU APPROUVE EN 2004		
Zone	Descriptif	Principales caractéristiques réglementaires
		- Implantation possible en limites séparatives ou en retrait



Département de la Seine et Marne

Commune de **Brie-Comte-Robert**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU EN VIGUEUR
Echelle : 1 / 8 000^e


CITADIA
www.citadia.com

2.2. Le PLU révisé

2.2.1. Les zones urbaines

Zone UA

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre-ville élargi à la rue du Martinet et à la rue des Ecoles. Les constructions y sont, le plus souvent, implantées à l'alignement et en limites séparatives constituant ainsi un front urbain continu. Afin d'affirmer sa vocation mixte (habitat, commerces, services,...) et son attractivité, cette zone comprend également des inscriptions graphiques pour la protection des linéaires commerciaux.

Dans le PLU de 2004, cette zone comprenait 4 secteurs de la zone UA et une partie des secteurs UBa (rue du Général Leclerc, rue Paul Savary, partie ouest du boulevard Jean Jaurès) ; un important effort de simplification a été opéré dans le PLU révisé afin de mettre en œuvre un projet global et cohérent, visant à conforter l'attractivité et la qualité urbaine dans le centre-ville de la commune, élargi à la rue du Martinet et à l'Hôtel de Ville notamment.

Cette simplification a notamment permis une uniformisation des règles d'implantation et de hauteur qui variaient dans le PLU de 2004 d'un secteur à l'autre. Un principe dominant d'implantation à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives latérales est affirmé contribuant à la constitution de fronts urbains continus ou quasi-continus et confortant le caractère urbain de la zone.

La zone UA est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (SPR ex AVAP)

Zone UT

Principale innovation du PLU révisé, la zone UT a été conçue comme une zone de transition entre le centre ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Son tissu est évolutif et mixte tant du point de vue des formes urbaines, que des implantations et des fonctions urbaines présentes.

La zone UT comprend un secteur UTc qui comporte les ensembles d'habitat collectif de la commune. Le secteur UTc correspond à la zone UC du PLU approuvé en 2004.

La zone UT comprend toute la couronne du qui a été identifiée comme densifiable dans le diagnostic territorial du PLU. Elle est actuellement composée d'un tissu bâti hétérogène, comprenant des logements individuels anciens et récents, des maisons bourgeoises ou villas, des petits collectifs. La zone UT correspond à plusieurs zones ou secteurs du PLU approuvé en 2004 à dominante d'habitat pavillonnaire (UBa, UBb, UBe, UBf), d'équipements publics ou collectifs (UE), d'activités (UX) ou naturelle à vocation d'espaces verts de détente et de loisirs (NI) pour une petite partie.

L'objectif de cette zone est double :

- concilier la densification du tissu bâti permise par le règlement du PLU et la préservation du cadre de vie par la mise en place d'inscriptions graphiques protégeant la trame verte ; ce, afin de répondre aux différentes orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- contribuer à la structuration du territoire communal en appliquant un principe de dégressivité de la densité (dégressivité des hauteurs, des emprises au sol) du centre-ville vers le tissu pavillonnaire.

Zone UP

La zone UP est une zone urbaine à dominante pavillonnaire, plus récente et moyennement dense. La vocation résidentielle y est affirmée.

Dans le PLU de 2004, le tissu pavillonnaire était découpé en 6 secteurs de la zone UB en fonction de leur époque de construction, de leurs règles d'implantation, de leur densité. Le zonage du PLU de 2004 a contribué à figer le tissu pavillonnaire, en prévoyant des coefficients d'occupation des sols (COS) très contraignants notamment.

L'objectif du zonage unique (Up) du PLU révisé, qui a également intégré les opérations réalisées depuis 2004 en zone AUb, est de permettre une densification modérée du tissu pavillonnaire en uniformisant les hauteurs et en maintenant des règles d'implantation assez souples : quelques extensions ou surélévations sont ainsi autorisées.

Le tissu pavillonnaire briard étant déjà assez dense et les parcelles de petite taille, le potentiel de densification par division de parcelles est donc très limité. Il s'agit essentiellement de permettre la modernisation du tissu pavillonnaire et sa mise aux normes thermiques.

Zone UV

La zone UV est une zone d'urbanisation ancienne, correspondant au hameau de Villemeneux. Située au cœur d'une zone naturelle à fort potentiel écologique et paysager, elle fait l'objet d'une préservation stricte des espaces verts existants.

La zone UV correspond à la zone UD du PLU de 2004. Les limites de la zone ont peu évolué. Les contours du tissu bâti existant ont été suivis au plus près afin de limiter le potentiel d'extension urbaine de ce secteur, non desservi par les réseaux d'assainissement collectif et ne bénéficiant pas d'équipements publics.

De même, certaines constructions à vocation agricole (à l'est du hameau) ont été exclues de la zone UV et réintégrées dans la zone agricole (A). Au contraire, à l'ouest du hameau, des constructions autrefois à vocation agricole ont été incluses dans la zone UV.

A l'intérieur du tissu urbain, les espaces paysagers seront réduits en bordure de la voie principale afin de permettre la création d'un front bâti caractéristique de l'urbanisation du hameau de Villemeneux tout en préservant les fonds de parcelles qui participent à la fonctionnalité de la trame verte.

La trame verte du hameau de Villemeneux a été identifiée par le biais d'inscriptions graphiques qui contribuent à limiter le potentiel constructible de ce secteur, compris dans la ceinture verte régionale.

Zone UX

La zone UX est une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend 3 secteurs définis en fonction de la vocation des zones d'activités :

- UXa : à vocation dominante industrielle et d'entrepôts ;
- UXb : à vocation dominante de commerces et de bureaux ;
- UXc : à vocation dominante de commerces.

La zone UX correspond à la zone UX du PLU de 2004 et à son secteur UXa. Elle est majoritairement située au nord de la commune et comprend les différentes zones d'activités situées entre la RD319 et la ligne à grande vitesse.

Le secteur UX situé au lieu-dit L'Orme de Villemeneux, rue de Villemeneux, a été intégré dans la zone UT. L'objectif est de favoriser la mutation de ce secteur aujourd'hui à vocation d'activités vers de l'habitat. Ce petit secteur est, en effet, entouré d'habitat pavillonnaire et d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun. Un nouveau secteur UXa a été délimité au sud de la route de Mandres, en bordure de la Francilienne, afin de permettre la délocalisation des entreprises implantées dans le tissu pavillonnaire et qui n'ont pas forcément la possibilité de s'étendre comme elles le souhaiteraient.

2.2.2. Les zones à urbaniser

Zone 1AUh

La zone 1AUh est une zone d'extension urbaine à vocation dominante de logements. Elle est constructible dès l'approbation du PLU sous forme d'écoquartier. Conformément à l'article 123-1-4 du Code de l'Urbanisme qui permet aux OAP de «comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants» la zone sera ouverte à l'urbanisation dans la période 6 à 20 ans à compter de l'approbation du PLU.

Située au sud-est de la commune, de part et d'autre du chemin de la République, la zone 1AUh est comprise dans un espace partiellement urbanisable du SDRIF 1994 sans pour autant faire évoluer, à hauteur de plus de 40%, l'usage naturel ou agricole de l'ensemble de ce secteur, notamment grâce à la renaturalisation de la vallée du Cornillot.

La zone 1AUh correspondait dans le PLU approuvé en 2004 à une partie de la zone 2AU (réserve foncière) et au secteur UEa situé au sud de la RD319. La superficie de la zone réservée à de l'extension urbaine a été réduite dans le PLU révisé afin de réaffirmer le caractère naturel de ce secteur et de prendre en compte les risques inondations existants. Comme affirmé dans le PADD, la commune souhaite avant tout privilégier le renouvellement urbain et la densification maîtrisée de la zone UT et limiter son extension urbaine sur les espaces naturels.

Le lieu-dit La Pièce Saint-Etienne, classé en 2AU dans le PLU de 2004, a ainsi été classé en zone naturelle N dans le PLU révisé et est ainsi inconstructible.

Zone 1AUx

La zone 1AUx est une zone d'extension urbaine à vocation d'activités économiques. Elle comprend 2 secteurs définis en fonction de leur vocation :

- 1AUxa : à vocation dominante industrielle et d'entrepôts
- 1AUxb : à vocation dominante de commerces et de bureaux

Le secteur 1AUxa correspondait déjà à un secteur d'extension urbaine à vocation d'activités dans le PLU de 2004 (AUXa).

Par contre, le secteur 1AUxb est une création du PLU révisé. Cette extension urbaine à vocation d'activités au-delà de la déviation est prévue dans le projet de schéma directeur de la Région Ile de France de 2008. Le PLU de 2004 classait ces terres en UE et A pour la plus grande partie.

L'urbanisation des secteurs 1AUxa et 1AUxb constitue un enjeu important pour le territoire de Brie-Comte-Robert comme cela a été démontré lors de l'analyse des besoins de la commune. Il s'agira de conforter la vocation de pôle d'emplois au rayonnement intercommunal de Brie-Comte-Robert et de préserver l'équilibre emploi / habitat du territoire.

2.2.3. La zone agricole

Zone A

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles.

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles, un secteur Ah a été créé. Il accueille quelques constructions à usage d'habitations existantes pour lesquelles des extensions très limitées pourront être admises.

Afin de valoriser les énergies renouvelables au sein de la commune, un secteur Ae a été créé. Il permettra l'implantation de structures photovoltaïques le long des merlons du TGV.

2.2.4. La zone naturelle

Zone N

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend une zone N de protection stricte des milieux naturels où les possibilités de construction sont quasi nulles. Cette zone correspond à la zone N du PLU de 2004 et est même plus étendue sur certains secteurs, notamment la vallée du Cornillot.

La zone naturelle comprend également 5 secteurs qui participent, pour 2 d'entre eux, à la préservation de la trame verte dans le tissu urbain :

- un secteur Na accueillant le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent et les habitations légères de loisirs dès lors que les constructions font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols et qu'elles sont intégrées à un projet de service public ou d'intérêt collectif
- un secteur Nh accueillant quelques constructions à usage d'habitation ; afin de limiter le mitage des espaces naturels, seules des extensions limitées de l'existant sont autorisées ;
- un secteur Ne accueillant des équipements, notamment le parc François Mitterrand ; ce secteur a une vocation proche de celle de la zone NI qui existait dans le PLU de 2004 ;
- un secteur Nj accueillant des jardins familiaux, le long de la Francilienne ; ce secteur était également classé en NI dans le PLU de 2004. La commune a souhaité préciser la vocation de ce secteur lors de la révision du PLU en y autorisant uniquement la construction d'abris de jardin ou de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux ;
- un secteur Nx pour lequel la révision du PLU a été l'occasion de mettre en conformité le document graphique du règlement avec l'existence d'une activité de concassage au nord de la ligne TGV. Conformément au Code de l'Urbanisme, l'actuelle zone Nx ne

répond pas à la définition de la zone agricole (R.123-7 du Code de l'Urbanisme) puisque ce secteur ne présente pas de potentiel agronomique, biologique ou économique lié à la qualité des terres agricoles, et ce depuis plus de 10 ans. Cette activité existante depuis 1998 a en effet fait l'objet, à cette date, d'une convention entre la société en charge des aménagements et la commune et ne constitue en aucun cas un projet futur de développement économique pour la commune. Il n'est pas prévu de renforcement de cette activité dans le futur c'est pourquoi le secteur Nx correspond strictement à l'emprise actuelle des installations et végétalisations. En outre, celle-ci ne nécessite aucune construction nouvelle c'est pourquoi le règlement du secteur Nx est encore plus stricte qu'en zone naturelle puisque les constructions liées à l'exploitation forestière sont interdites, comme celles liées à la valorisation de loisirs de la zone.

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES ZONES DU PLU APPROUVE EN 2004 ET LE PLU REVISE			
PLU approuvé en 2004			PLU révisé
Zone	Secteurs et sous-secteurs	Vocation/localisation	
UA	UAa	Centre ancien historique de Brie-Comte-Robert à vocation mixte : habitat, commerces, services et activités	UA
	UAb		UA
	UAc		UA
	UAd		UA
UB	UBa	Zone à dominante d'habitat pavillonnaire, en périphérie du centre ancien	UA, UT
	UBb		UT UP, UA, UTc
	UBc		UP
	UBd		UP
	UBe		UT
	UBf		UP, UT
UC		Zone périphérique à dominante d'habitat collectif	UTc
UD		Zone d'urbanisation diffuse correspondant au hameau de Villemeneux, insuffisamment équipée	UV, N
UE	UE	Zone d'équipements publics ou collectifs	UXb, UT, UP, UTc, UA, UXa, 1AUxb
	UEa		1AUh

TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE LES ZONES DU PLU APPROUVE EN 2004 ET LE PLU REVISE			
PLU approuvé en 2004			PLU révisé
Zone	Secteurs et sous-secteurs	Vocation/localisation	
UR		Infrastructures routières structurantes (RN 104 et son élargissement)	A, N
UX	UX	Zone d'activités existantes comprenant de l'artisanat, de l'industrie, du commerce, des prestataires de service, des bureaux et de l'habitat	UXa, UXb, UXc, UT, UTc
	UXa	Ancienne ZAC du parc d'activités du Tuboeuf, en voie d'achèvement	UXa, UP
UY		Zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire	UXa,UXb, 1AUxb, A, Nx
AU	AUa	Zone d'extension urbaine à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble	UA
	AUb		UT, UP
AUx		Zone principalement destinée à l'implantation d'activités économiques	UXa, 1AUxb, A
2 AU		Zone au sud de la partie urbanisée, non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération à long terme	N, 1AUh
A		Zone naturelle affectée aux exploitations rurales de culture ou d'élevage	A, , Nx, Ah, 1AUxb, Ae, Na
NI		Zone naturelle non équipée, située à l'ouest de l'agglomération et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement à vocation d'espaces verts de détente et de loisirs	N, Ne, Nj, UXa, UT
N		Zone naturelle non équipée en bordure et dans la boucle de l'Yerres, aux abords de Villemeneux et du chemin vert	N, UTc, Nh

2.3. Evolution des superficies des zones

Evolution des superficies des zones				
Zone	PLU approuvé en 2004		PLU révisé	
	Superficie en ha	Répartition (%)	Superficie en ha	Répartition (%)
Zones urbaines (U)	464,5	23,3	500,4	25
Zones à urbaniser (AU)	81	4,1	45,1	1,8
Zones agricoles (A)	1 025	51,4	956,4	48,2
Zones naturelles (N)	422,5	21,2	491,1	25
TOTAL des zones	1 993	100	1 993	100
Espaces boisés classés (EBC)	43,02	2,2	47	2,4
Espaces paysagers (EP)	-	-	14,4	0,7
TOTAL EBC et EP	43,02	2,2% du territoire communal	61,4	3% du territoire communal

3. LES PRINCIPALES EVOLUTION REGLEMENTAIRES

La révision du PLU a été l'occasion d'une redéfinition et d'une simplification des différentes zones et règles qui existaient auparavant. Le zonage et le règlement du PLU révisé se sont cependant inspirés de celui du PLU de 2004.

Les principales évolutions réglementaires sont listées ci-dessous.

3.1. Permettre l'évolution et la structuration du tissu urbain

Le règlement du PLU a été élaboré dans le but de permettre au tissu urbain d'évoluer et d'accueillir de nouveaux logements dans la période à venir afin de répondre aux objectifs de construction neuve fixés à l'échelle de la Région Ile-de-France notamment.

Le PLU approuvé en 2004 concentrait les efforts de construction neuve :

- dans le centre-ville (UA) ou à ses abords immédiats (zones AUa) où des opérations de renouvellement urbain ou de densification de cœurs d'îlots étaient rendues possibles ;
- en extension urbaine dans les zones Aub.

L'ensemble des zones Aua et Aub a été urbanisé depuis l'approbation du PLU en 2004. Lors de la révision du PLU, il a donc été nécessaire de trouver de nouvelles disponibilités foncières.

Dans le respect de l'article L.101-2 (ex L.121-1) du Code de l'Urbanisme, dont la rédaction a été modifiée par la loi portant Engagement National pour l'Environnement, la commune de Brie-Comte-Robert a souhaité privilégier dans son PLU révisé le principe de renouvellement urbain et de restructuration des espaces urbanisés. C'est pourquoi les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat en extension urbaine ont été réduites et les règles du PLU simplifiées afin de permettre une densification maîtrisée du tissu bâti existant.

Le règlement du PLU ne permet cependant pas une densification tous azimuts, mais traduit une volonté de structuration du territoire communal, affirmée par ailleurs dans le PADD.

Plusieurs principes ont ainsi été mis en œuvre par le biais du zonage et du règlement :

- **la volonté de renforcer la vocation centrale et commerçante, ainsi que le caractère urbain du cœur historique de la commune** : ceci se traduit à la fois par une simplification du zonage et du règlement (suppression des différents secteurs du PLU de 2004 et constitution d'une zone unique UA), des règles de hauteur permettant une légère surélévation des constructions (+1 à 2 niveaux en fonction des rues) et donc une densification maîtrisée, des inscriptions graphiques en faveur de la préservation des linéaires commerciaux ;
- **la création d'une zone de transition (UT)** : située en périphérie du centre-ville, à proximité immédiate des commerces et services et bien desservie par les transports en commun, la zone UT offre encore un potentiel de construction important par division de parcelles ou par mutation des activités ou de l'habitat individuel en petits collectifs ;
- **la simplification du zonage et du règlement pour les zones pavillonnaires** : une zone unique UP a été créée afin de permettre au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se moderniser, tout en restant dans les gabarits maximum existants.

3.2. Raisonner en termes de formes urbaines - la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols

Dans le PLU révisé et toujours dans la logique de mettre en œuvre une densification maîtrisée, la commune a fait le choix de supprimer le coefficient d'occupation des sols (COS). Cet outil, réglementé dans l'article 14, contribuait, en effet, à figer le tissu bâti, notamment le tissu pavillonnaire.

De plus, le COS ne permet pas de gérer une forme urbaine. La commune a souhaité raisonner en termes de gabarits en réglementant les articles relatifs aux implantations des constructions (articles 6, 7 et 8), à l'emprise au sol (article 9), aux hauteurs (article 10) et en déterminant des coefficients d'espaces verts (article 13).

C'est avant tout le gabarit des constructions, la forme urbaine, qui participe à la qualité du cadre de vie d'une ville. Le COS vient, bien souvent, se

surimposer aux règles de gabarit, contraignant ainsi l'aménagement intérieur des constructions (combles non aménageables).

La suppression du COS fait partie des innovations qui permettent de mettre en œuvre un développement plus durable. En effet, la densification raisonnée sera ainsi facilitée en zone UT. Dans le tissu pavillonnaire, les règles d'implantation permettent la réalisation d'extensions limitées des constructions existantes, ainsi que l'aménagement des combles afin de favoriser leur amélioration thermique et de les adapter aux normes de confort modernes.

3.3. Supprimer les zones urbaines spécialisées dans un souci de diversité des fonctions urbaines

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le principe de diversité des fonctions urbaines doit être affirmé dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Dans cette logique, il n'est désormais plus imposé de définir des zones spécifiques pour les emprises ferroviaires, routières ou autoroutières, ainsi que pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les zones UE, UR et UY définies dans le PLU de 2004 ont ainsi été supprimées et réintégrées dans les autres zones du PLU où des règles spécifiques ont été prévues pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Seules les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités ont été maintenues dans le PLU révisé. En effet, les activités accueillies dans ces zones ne sont pas compatibles avec l'habitat et peuvent générer des nuisances importantes (nuisances sonores, olfactives, risques...) qui nécessitent de prévoir des zones dédiées et des espaces tampons entre les zones à dominante d'habitat et les zones d'activités.

3.4. Préserver les principaux linéaires commerciaux

Depuis l'approbation du PLU en 2004, de nouveaux outils en faveur de la préservation des linéaires commerciaux ont été introduits dans le Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'article L.151-18(ex L.123-1-5-7°bis) du Code de l'urbanisme précise que le PLU peut :

« Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Dans le diagnostic territorial, plusieurs pôles commerciaux ont été identifiés et font l'objet d'une inscription graphique sur le plan de zonage (trait violet) et d'une traduction réglementaire. A l'article 1 des zones concernées est ainsi interdite la transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-18 (ex L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme.)

Les voies concernées en totalité ou en partie sont :

- **dans le centre-ville**, pôle commerçant d'envergure communale, voire intercommunale les jours de marché : rue de la Madeleine, rue du Marché, rue des Halles, place des Halles, place du Marché, rue Gambetta, rue de l'Eglise, rue des Canettes, rue C. Leblond, rue du Général Leclerc, rue des Tanneries, rue de la Chaussée ;
- **dans le pôle commercial Pasteur** : rue Pasteur ;
- **dans le pôle commercial 4 Vents** : rue du Général Leclerc.

3.5. Favoriser la mixité sociale

Dans son axe 1 « Une ville dynamique, une attractivité renforcée », la Ville de Brie-Comte-Robert affirme sa volonté de mettre en œuvre une politique foncière maîtrisée en faveur de la mixité sociale (25% de logements sociaux dans tous les projets).

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dit « loi MOLLE » du 25 mars 2009 réaffirme le principe de mixité sociale qui était déjà au cœur de la loi Solidarité et Renouvellement du 13 décembre 2000, fondatrice des PLU. Elle introduit la possibilité, dans les PLU, de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* » (article L.151-15 ex article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme).

La commune a choisi d'utiliser cet outil, figurant sous forme d'inscription graphique sur les plans de zonage et traduit réglementairement dans les articles 2 des zones concernées.

L'ensemble des zones à dominante d'habitat (UA, UT, Utc, UP, UV, 1AUh) est concerné par cette mesure, représentée sous la forme d'un tiret bleu sur les plans de zonage.

Dans le règlement, l'article 2 précise que « dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur les documents graphiques, les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 10 logements ou plus sont autorisées à condition de réserver, a minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ».

3.6. Faire évoluer les emplacements réservés en fonction de la réalisation et de l'évolution des projets

Le PLU approuvé en 2004 comptait 16 emplacements réservés contribuant à la mise en œuvre de projets portés par la Ville, le Département ou l'Etat.

Le tableau ci-après liste l'ensemble des emplacements réservés et leur évolution lors de la révision du PLU :

n°	Bénéficiaire	Destination	Evolution lors de la révision
1	Commune	Protection des douves pour la reconstruction	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé

n°	Bénéficiaire	Destination	Evolution lors de la révision
		du mur de contre-escarpe	
2	Commune	Accès piétonnier au centre-ville	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
3	Commune	Elargissement de carrefour	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
4	Commune	Espaces verts publics	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
5	Commune	Cheminement piétonnier – liaison douce	La commune a acquis le foncier. L'emplacement réservé est donc supprimé
6	Etat	Emprise de déviation sud de la RD319 (voie de 26m d'emprise)	Le tracé de l'emplacement réservé a été revu en fonction de l'évolution du projet. Cet emplacement réservé correspond à l'emplacement réservé n°1 dans le PLU révisé Le bénéficiaire est désormais le département qui a la compétence pour cette voirie
7	Commune	Parc de stationnement	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
8	Commune	Accès au parc François Mitterrand	Cet emplacement réservé a été maintenu et correspond désormais à l'emplacement réservé n°10
9	Supprimé lors d'une précédente procédure		

n°	Bénéficiaire	Destination	Evolution lors de la révision
10	Département	Emplacement d'un giratoire RD319/ déviation Est	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
11	Département	Déviation Est de l'agglomération	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
12	Département	Création d'une liaison piétons-cycles vers le lycée agricole	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
13	Commune	Création d'un nouveau cimetière	La commune a acquis la maîtrise foncière. L'emplacement réservé est donc supprimé
14	Commune	Extension des espaces publics aux abords du château	L'emplacement réservé a été maintenu et correspond désormais à l'emplacement réservé n°6
15	Commune	Elargissement de la rue de Cossigny	Ce projet a été réalisé. L'emplacement réservé est donc supprimé
16	Commune	Extension des espaces publics aux abords du château	L'emplacement réservé a été maintenu, de même que sa numérotation

4 emplacements réservés sur les 16 du PLU approuvé en 2004 ont été maintenus.

13 emplacements réservés ont été créés. Depuis la mise en œuvre du PLU, 3 emplacements réservés ont été réalisés et un est devenu sans objet. En voici la liste à jour :

- **Emplacement réservé n°1 – Emprise de la déviation sud de la RD319** : déjà existant dans le PLU de 2004 (ER n°6) en zone agricole, au-delà du front urbain identifié au SDRIF. Ce projet devra faire l'objet d'études de faisabilité prévoyant des mesures de compensation strictes de la fragmentation de ces espaces et de maintien des continuités écologiques existantes.
- **Emplacement réservé n°2 – Liaison douce pour la création d'un mail paysager (5m de large)** : l'objectif de cet emplacement réservé est double : assurer une transition paysagère de qualité entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole afin de limiter les conflits d'usage et créer une liaison piétonne vers le chemin des Roses, contribuant ainsi à la création d'une ceinture verte autour du tissu urbanisé, reliant les différentes entrées de ville
- **Emplacement réservé n°3 – Espace vert** : cet espace boisé et paysager situé rue du Général Leclerc a été identifié dans le diagnostic comme élément structurant de la trame verte briarde. La commune a souhaité mettre la partie boisée de cette propriété en emplacement réservé afin d'y créer un espace vert ouvert au public
- **Emplacement réservé n°4 – Aménagement d'espace public** : cet emplacement réservé a été créé afin d'améliorer l'aménagement de la place Moutier
- **Emplacement réservé n°5 – Extension des espaces publics aux abords du château** : déjà existant dans le PLU de 2004 (ER n° 14)
- **Emplacement réservé n°6 – Elargissement de voirie** : cet emplacement réservé a été délimité pour permettre l'élargissement de la rue du Parc de l'Epinette, au carrefour avec la rue du Général Leclerc
- **Emplacement réservé n°7 – Elargissement de voirie** : cet emplacement réservé a pour objectif l'élargissement de la rue du Coq Gaulois
- **Emplacement réservé n°8 – Pan coupé et élargissement de voirie** : l'objectif de cet emplacement réservé situé chemin de Villemenon, au croisement avec la rue du Coq Gaulois et la rue du Général Leclerc est d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité aux abords de ce carrefour

- ~~Emplacement réservé n°9 – Accès au parc François Mitterrand~~ : déjà existant dans le PLU de 2004 (ER n°8)- réalisé
- **Emplacement réservé n°10 – Espace vert** : cet emplacement réservé vient compléter la trame du chemin des Roses, classé en Espace Naturel Sensible
- **Emplacement réservé n°11 – Elargissement de voirie** : cet emplacement réservé doit permettre l'élargissement des chemins du Cornillot et du Grand Moulin du Cornillot. Cette voirie participera également au désenclavement de la zone d'urbanisation future 1AUh, situé chemin de la République
- **Emplacement réservé n°12 – Elargissement de voirie et liaison douce (mail paysager)** : cet emplacement réservé participe à la création de la ceinture verte et contribuera au désenclavement piétonnier et cyclable de la zone 1Aue, à vocation de services publics ou d'intérêt collectif
- **Emplacement réservé n°13 – Elargissement de voirie** : cet emplacement réservé doit permettre la poursuite de la contre-allée existante le long de la rue du Général Leclerc et la requalification de cette entrée de ville
- ~~Emplacement réservé n°14 – Elargissement de voirie (création d'une piste cyclable)~~ : cet emplacement réservé a pour objectif l'élargissement et la création d'une piste cyclable long de la rue Saint-Lazare, améliorant ainsi les liaisons douces vers le parc François Mitterrand et les équipements scolaires (lycée Blaise-Pascal, groupe scolaire Moulin-Flouri) et sportifs- sans objet
- ~~Emplacement réservé n°15 – Extension des espaces publics aux abords du château~~ : déjà existant dans le PLU de 2004 (ER n°16)- réalisé
- ~~Emplacement réservé n°16 – Création d'une aire d'accueil des gens du voyage~~ : cet emplacement réservé au bénéfice de la Commune doit permettre de répondre aux obligations fixées par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.- réalisé

3.7. Protéger la trame verte

Le PADD met en avant la volonté de la commune de préserver les espaces verts et les alignements d'arbres.

La trame verte (espaces verts publics ou privés, alignements d'arbres, espaces naturels d'envergure) a fait l'objet d'un repérage fin dans le diagnostic du PLU qui a permis de définir des protections adaptées en fonction de la sensibilité écologique des espaces.

Cette volonté forte se traduit par plusieurs évolutions marquantes :

- **l'augmentation des superficies classées en zone naturelle** (+70ha, cf. tableau des superficies ci-avant) : la commune a notamment réaffirmé le caractère naturel de la vallée du Cornillot, classée en zone 2AU dans le PLU approuvé en 2004 ;
- **l'augmentation de la superficie des boisements classés en espaces boisés classés (EBC)** (+4ha, cf. liste et localisation des EBC ci-après) : définis par les articles L.113-1 et suivants (ex. L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés assurent une protection forte des boisements existants ;
- **la création de 2 inscriptions graphiques au titre de l'article L.151-19 (ex L.123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme permettant une préservation des espaces verts plus adaptée à un contexte urbain** : les espaces paysagers et les alignements d'arbres (cf. liste et localisation ci-après) ;
- **la création de secteurs de la zone naturelle dédiés à certains usages spécifiques** avec des possibilités de constructions neuves très limitées : Nj (jardins familiaux), Nh (habitation existante en milieu naturel), Ne (services publics ou d'intérêt collectif), Nx (mise en conformité du PLU avec l'existence d'une activité de concassage qui ne nécessite pas de nouvelles constructions et qu'il n'est pas prévu de renforcer, au nord de la ligne TGV), Na pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- **la définition d'un coefficient d'espaces verts dans toutes les zones du PLU** contribuant à limiter l'imperméabilisation des sols et favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

3.8. Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'amélioration énergétique des constructions

Dans toutes les zones, le règlement du PLU privilégie les formes urbaines plus compactes, moins consommatrices de foncier et d'énergie en définissant des règles d'implantation plus souples, mais adaptées à la spécificité de chaque quartier et en augmentant les hauteurs dans les secteurs bénéficiant d'équipements, de commerces et d'une bonne desserte en transports en commun. Le coefficient d'espaces verts permet de maintenir un équilibre entre espace imperméabilisé et espace non imperméabilisé, limitant ainsi la densification horizontale et les risques de ruissellement.

Des règles spécifiques ont également été élaborées afin de permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, les toitures et murs végétalisés, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, le traitement perméable des voiries et dessertes.

Localisation des Espaces Boisés Classés du PLU révisé		
Localisation	Classement PLU révisé	Classement PLU approuvé en 2004
Rue Saint-Lazare	UT	EBC Ubb
Parc François Mitterrand	Ne	EBC NI
Rue Petit de Beauverger	UT	EBC UE
Vieux chemin de Grégy	Utc	EBC Ubb
Parc de la Mairie	UA	EBC UE
Cœurs d'îlots rue Alexis Petithomme/ allées François Villon et Clément Marot	UT	Une partie en EBC Ubb
Nord de la commune, rû du Bois	A	EBC A
Sud-est de la commune, lieu-dit Sansalle	A	EBC A
Vallée de l'Yerres (localisations multiples)	A et N	Une partie en EBC N et A
Hameau de Villemeneux (4 localisations)	UV	Aucun classement spécifique UD
Rue du Général Leclerc	UT	EBC - UBb

Localisation des alignements d'arbres du PLU révisé
Localisation
Rue du Général de Gaulle
Pourtours pour Parc François Mitterrand
Avenue Beau
Rue Jean Jaurès
Rue de la Chaussée
Rue Galilée
Rue Denis Papin
Avenue Carnot
Avenue Thiers
Place des Minimes
Boulevard de la République
Avenue Victor Hugo
Allée Frédéric Chopin
Rue Maurice Ravel
Rue du Tir
Vieux Chemin de Gregy

Localisation des Espaces Paysagers du PLU révisé		
Localisation	Classement PLU révisé	Classement PLU approuvé en 2004
Cœur d'îlot avenue Thiers/rue du Parc des Sports	UT	Une partie en EBC UBb
Cœur d'îlot avenue Carnot	UT	UBb
Jardin des Bienfaites – place Stadtbergen	UT	Une partie en EBC, une partie en ER NI et UBb
Rue de Verdun – Square du souvenir et parcelle voisine	UT	Aucun classement spécifique UBb
Chemin des Roses	UT et A	N
Cœurs d'îlots avenues des Platanes/ des Châtaigniers / places des Glycines et des Clématites	UP	Aucun classement spécifique UBd
Groupe scolaire des Tournelles	UP	Aucun classement spécifique - UE
Espace vert à l'arrière des rues Gustave Courbet et J-F Millet	UP	Aucun classement spécifique - UBc
Espace vert à l'arrière de l'avenue du Docteur Laennec et de la rue J-F Millet	UP	Aucun classement spécifique - UBc
Espace vert en cœur d'îlots avenue du Docteur Laennec/allée Denise et Pierre Grange/allée Ambroise Paré	UP	Aucun classement spécifique UBc
Hameau de Villemeneux (localisations multiples)	UV	Aucun classement spécifique UD et N
Espace vert traversant les rues de la Haie Dieu, de la Mare aux Carmes et l'allée du Tremblay, le long du chemin de la Folle Avoine	UP	Aucun classement spécifique - UBf, UC
Allée de l'Hôpital	UT	Arbres d'alignements classés en EBC - UE
Rue du Général Leclerc	UT	Une partie en EBC UBb
Abords du projet de contournement sud	A	A

JUSTIFICATIONS DES CHOIX QUI CONCERNENT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'article L.151-6 précise « *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.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 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, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement ».

Au regard de ces possibilités, la commune de Brie-Comte-Robert a choisi d'élaborer des orientations particulières d'aménagement sur les 6 secteurs suivants : (l'orientation d'aménagement et de programmation Vieux Chemin est supprimée, la zone 1AUe étant supprimée)

- *Ecoquartier les Hauts du Cornillot*,

- *Zone d'activité nord*,
- *Entrée Ouest*,
- *Avenue Thiers*,
- *Avenue Carnot*,
- *Rue Mozart*.

Le choix de ces secteurs se justifie par :

- la cohérence avec l'objectif général du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui consiste à renforcer l'attractivité du territoire tout en développant la ville pour tous ;
- le potentiel de renouvellement urbain et d'ouverture au public d'espaces de respiration au niveau de l'avenue Thiers et de l'Avenue Carnot ;
- l'enjeu de maîtrise de l'aménagement du territoire au niveau du Chemin de la République qui conjugue renaturation des secteurs naturels alentours et développement d'un écoquartier ;
- l'enjeu de développement d'un pôle d'activités économiques à l'est du territoire pour affirmer le rôle moteur de Brie-Comte-Robert en termes de création d'emplois ;
- l'enjeu lié à la qualité des entrées de ville et à la requalification de la zone commerciale de la Haie Passart ;

C'est pourquoi ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ECOQUARTIER LES HAUTS DU CORNILLOT

Conformément à l'article L.151-7 (ex L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme) qui permet aux OAP de « *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* » la zone sera ouverte à l'urbanisation dans la période 6 à 20 ans à compter de l'approbation du PLU.

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ***Ecoquartier les Hauts du Cornillot*** est inclus dans un espace

partiellement urbanisable du SDRIF 1994, dont il représente moins de 60%, conformément aux orientations de ce dernier. Et ce, notamment puisque la vallée du Cornillot a été classé en zone naturelle dans le PLU.

Les axes du projet, repris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été déclinés en réponse aux besoins de la commune :

- d'urbanisation d'un secteur stratégique, en continuité du tissu urbain, afin de développer l'offre de logements briarde et de répondre aux besoins de la population ;
- de renaturation de secteurs très riches du point de vue écologique (ancien patrimoine viticole) jouxtant le site et occupés sans autorisation, tout en assurant si possible un relogement des personnes en difficulté sur le site ;
- d'amélioration du traitement de l'entrée de ville Est de Brie-Comte-Robert en prévoyant les espaces paysagers nécessaires en bordure de la rue du Général Leclerc.

Les dispositions en matière d'aménagement qui ont été définies sont les suivantes :

- 3 accès au site depuis le Chemin de la République et le Chemin du Cornillot, ceux-ci ont été choisis afin de dynamiser le secteur de projet et l'accès sur la départementale 319 n'a pas été retenu du fait de l'importance de cette voie et des conflits d'usages de l'insécurité qui auraient pu être potentiellement induits ;
- des principes de liaisons douces en réponse aux objectifs du PADD de développement des modes alternatifs à la voiture. Ces liaisons permettront aussi bien de renforcer les échanges avec les espaces naturels que de favoriser les déplacements doux utilitaires, à savoir vers le centre-ville ou encore l'axe structurant qu'est la RD319 (arrêts de bus, commerces, services) ;
- un principe de traitement de la frange avec l'espace agricole afin d'intégrer les enjeux régionaux et intercommunaux de préservation de ces espaces de transition ; cela permet de diminuer les effets néfastes de l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles ;

- un principe de développement de constructions peu denses en périphérie du site dans la même logique de préservation des franges et de réduction des impacts du projet sur le paysage alentour ;
- un principe de développement de logements collectifs ou équipements en bordure de voie afin de développer un projet globalement assez dense dans une logique d'optimisation du foncier et de permettre la réalisation d'équipements ou services en faveur de la diversité des fonctions urbaines ;
- un cône de vue à préserver en application du règlement de la ZPPAUP.

2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE D'ACTIVITE NORD

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation **Zone d'activité nord** a été réalisée en réponse aux besoins de la commune :

- de développement de nouveaux emplois afin de renforcer l'équilibre communal, en lien avec le scénario de croissance maîtrisée retenu à l'horizon du PLU mais également pour répondre aux besoins intercommunaux et régionaux ;
- d'intégration du contournement routier via un projet urbain et paysager qualitatif ;
- de développement d'un nouvel espace de loisirs commerciaux au nord-est de la commune en rééquilibrage de l'offre à l'ouest.

Les dispositions en matière d'aménagement qui ont été définies sont les suivantes :

- des principes de liaisons douces à créer afin de connecter les différents secteurs du projet entre eux et d'inciter au développement des modes doux comme affiché dans le PADD. Ce maillage est à reconnecter aux chemins ruraux qui seront ainsi valorisés ;

- un principe de traitement paysager des espaces tampons entre le secteur de projet et les espaces agricoles dans la lignée des objectifs régionaux et afin de permettre de préserver les activités agricoles des nuisances potentielles liées à l'urbanisation de la zone ;
- des principes d'accès routier à créer en accord avec les premiers schémas de principe réalisés pour l'aménagement de ce secteur à partir du rond point existant au nord du site ainsi que dans la partie centrale afin de connecter la partie nord et la partie sud de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- un principe de développement de constructions à vocation principale de bureaux et commerces dans la partie nord du site afin d'améliorer le traitement de l'entrée de ville par un projet fréquenté par les habitants ;
- un principe de développement de constructions à vocation principale d'industrie, entrepôts, artisanat afin de répondre aux besoins d'agrandissement de la zone d'activités du Midi de la Plaine du Bois.

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENTREE OUEST

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation **Entrée ouest** a été réalisée avec pour objectif de planifier la requalification urbaine de ce secteur dans une logique d'aménagement global, comme inscrit dans le PADD. Ce projet participe également à l'amélioration générale du traitement des entrées de la ville.

Les dispositions en matière d'aménagement qui ont été définies sont les suivantes :

- des principes d'accès routiers s'appuyant sur les accès existants qui permettent une desserte cohérente du site et favorisent les connexions avec les secteurs d'activités et d'habitat alentours ;

- un principe de développement de constructions à vocation principale de bureaux et commerces afin de confirmer la vocation de cette zone située en entrée de ville et fréquentée par du public ;
- un principe de création d'un front urbain continu dans le cadre de l'évolution des constructions afin de renforcer les qualités paysagères de la ZAE et de favoriser le développement d'une ambiance de type centre urbain ;
- un principe de développement de liaisons douces à l'avant des constructions afin d'affirmer les objectifs d'amélioration de la qualité urbaine de ce secteur d'entrée de ville.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVENUE THIERS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation **Avenue Thiers** a été réalisée en réponse aux besoins de la commune :

- de développement de l'offre de logements dans une logique de diversification de l'offre dans un secteur situé à quelques minutes à pied du centre ville (commerces, services) et d'un pôle d'équipements ;
- de développement de l'offre d'espaces verts pour les habitants par la reconquête d'un cœur d'îlot aujourd'hui enclavé.

Les dispositions en matière d'aménagement qui ont été définies sont les suivantes :

- un principe de création d'un parc paysager en cœur d'îlot afin de renforcer l'offre d'espaces verts pour les habitants comme affiché dans le PADD ;

- un principe de développement de constructions à vocation d'habitat sous la forme de villas en cohérence avec les constructions alentours préservées au titre de la ZPPAUP ;
- un principe de création d'un parc de stationnement visiteurs en entrée du parc afin de répondre aux besoins des futurs usagers de la zone.

5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVENUE CARNOT

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation **Avenue Carnot** a été réalisée dans la même logique que l'OAP Avenue Thiers, à savoir afin de répondre aux besoins de la commune de développement de l'offre de logements dans une logique de diversification du parc dans un secteur situé à quelques minutes à pied du centre-ville (commerces, services) et bien desservi en transports collectifs ;

Les dispositions en matière d'aménagement qui ont été définies sont les suivantes :

- un accès au site par l'avenue Carnot afin de relier directement le centre-ville au secteur de projet ;
- un principe de développement d'un secteur d'habitat de type pavillonnaire en harmonie avec le tissu pavillonnaire existant .

6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE MOZART

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation **Rue Mozart** a été réalisée dans la même logique que l'OAP Avenue Thiers, à savoir afin de répondre aux besoins de la commune :

- de développement de l'offre de logements dans une logique de diversification de l'offre dans un secteur situé à quelques minutes à

pied du centre-ville (commerces, services) et bien desservi en transports collectifs ;

- de développement de l'offre d'espaces verts pour les habitants par la végétalisation du cœur d'îlot ;
- de reconquête d'une parcelle aujourd'hui occupée par des activités économiques à forte emprise foncière pour de l'habitat, conformément à l'objectif du PADD.

Les dispositions en matière d'aménagement qui ont été définies sont les suivantes :

- un accès au site par la rue Mozart mieux adaptée au développement d'un accès privatif que la route de Villemeneux qui présente des aménagements publics de qualité en faveur d'un partage de la voirie au profit des bus, des modes doux, des voitures particulières ;
- un principe de développement d'un secteur d'habitat de type maisons de villes ou petits collectifs le long de la route de Villemeneux et de la rue Mozart afin de densifier ce secteur préférentiel, conformément aux objectifs du PADD et de renforcer l'ambiance urbaine de la couronne autour du centre-ville ;
- un principe de développement d'un espace paysager en cœur d'îlot, redéfini afin de permettre la constructibilité de la parcelle AW27 afin de renforcer l'offre d'espaces verts pour les habitants comme affiché dans le PADD et de maintenir l'équilibre souhaité entre densification et préservation d'espaces de respiration.

EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du 3° de l'article R.151-1(ex.R.153-2123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

1.1. *La prise en compte des risques naturels*

▪ **Le risque inondation**

La commune de Brie-Comte-Robert est soumise au risque d'inondation, par crue et débordement de l'Yerres, par remontée de la nappe phréatique affleurante ainsi que par le ruissellement pluvial dans certains quartiers, en raison d'un problème de dimensionnement du réseau (rue de Verdun).

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 18 juin 2012.

Le PPRI s'impose au PLU de Brie-Comte-Robert en tant que servitude d'utilité publique et doit faire partie des annexes du dossier de PLU.

Le présent PLU n'engendre pas une augmentation du risque d'inondations lié aux crues de l'Yerres puisqu'il conserve plusieurs parcelles classées en zones naturelles (N) ou agricoles (A) dans des secteurs soumis à l'aléa inondation par débordement ou remontée de nappe.

Ainsi, les secteurs au sud de la commune soumis au risque de crue par débordement de l'Yerres sont classés en zone naturelle et agricole et

sont concernés par des prescriptions strictes dans le règlement (limitation des constructions et de l'imperméabilisation des sols).

En outre, du POS au PLU, presque aucun changement de destination n'est prévu dans les secteurs soumis au phénomène de remontée de nappe. Ces secteurs pour la plupart classés en zones naturelles ou agricoles strictes conserveront leurs spécificités et permettront de faciliter la gestion de l'aléa inondation par remontée de nappe tout en assurant la protection des riverains.

Le risque inondation sur le territoire est également lié aux problèmes de saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales lors d'épisodes pluvieux importants et de phénomènes de ruissellement érosifs.

Dans l'ensemble des zones du PLU, le règlement (article 4) impose :

- l'interdiction du rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eau usées,
- les réseaux d'assainissement créés pour toutes les opérations d'aménagement doivent être en mode séparatif,
- toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet,
- si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltrable est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire. Toutefois, dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la régulation à 2l/s/ha ne s'applique pas.

Afin de respecter le débit de fuite imposé, des solutions de stockage en surface, alternatives à l'utilisation de bassins de rétention, peuvent être mises en place. En dernier recours, sous réserve de justification, les eaux de pluie peuvent faire l'objet de

rétenion dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.

En conclusion, les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol, réduisant ainsi la quantité d'eaux pluviales évacuées vers les réseaux, et donc leur risque de saturation. Les prescriptions énoncées dans l'article 4 du PLU favorisent ainsi une gestion durable des eaux pluviales et œuvrent pour une diminution des risques d'inondation par débordement des réseaux.

▪ **Le risque de mouvement de terrain**

Le territoire est également affecté par des mouvements de terrain liés aux anciennes carrières et par le retrait gonflement des argiles. Un Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain et tassements différentiels a été prescrit le 11 juillet 2001.

Afin de tenir compte de ces risques et de protéger la population, la localisation des cavités souterraines est identifiée dans le plan des servitudes et mis à disposition du public.

La commune de Brie-Comte-Robert comprend également des zones classées en aléa fort, moyen et faible en ce qui concerne les mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles présentes dans le sol. Le respect des normes de construction permet de lutter contre ce risque. Une cartographie de ces aléas figure dans le rapport de présentation du PLU (état initial de l'environnement).

1.2. La prise en compte des risques technologiques

▪ **Le risque technologique**

La commune est peu concernée par le risque technologique. Seule la société de transport Heppner Logistique classée en SEVESO seuil bas et qui possède un entrepôt de produits dangereux (rue Gloriette) est présente sur le territoire.

Cependant, Brie-Comte-Robert est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses du fait de la présence d'axes de transit majeurs (RN104, RN 19, RD 319, rue de l'Industrie, rue Gloriette, avenue du général de Gaulle ...) et de canalisations de gaz (Canalisation 900 : Evry Grégy-sur-Yerres, Férolles Atilly ; Canalisation 500 : Château Landon, Villiers le Bel ; Canalisation 200 : Férolles Atilly, Evry Grégy-sur-Yerres, ; Canalisation 100 : Antenne du poste Brie-Comte-Robert « lycée agricole », « Herbu », « RN19 »).

Les servitudes d'utilité publique correspondantes figurent en annexe du PLU dans la liste et sur le plan de servitudes. D'autre part, le PLU rappelle les dispositions de la circulaire du 4 août 2006, en application de laquelle 3 zones de dangers sont définies de part et d'autres de ces canalisations : Zone des effets irréversibles, Zone des premiers effets létaux, Zone des effets létaux significatifs. A l'intérieur de ces zones certaines constructions sont interdites.

1.3. La prise en compte des nuisances sonores

Le territoire communal est traversé par de nombreuses infrastructures de transport. Comme cela est rappelé dans l'état initial de l'environnement, d'après l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent.

Les voies concernées à Brie-Comte-Robert sont : la ligne TGV, la RN104, la RD319 et la RD216.

Les arrêtés préfectoraux classant les différentes infrastructures de transport ainsi que la carte de synthèse du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, faisant apparaître les bandes affectées par les nuisances sonores, sont portés en annexe du PLU dans la rubrique des « informations utiles ».

Le PLU autorise la construction dans les secteurs affectés par le bruit généré par les infrastructures mais le règlement rappelle dans les

dispositions relatives aux risques et nuisances, que les constructions seront soumises aux normes d'isolement acoustique prescrites dans les différents textes réglementaires.

Par ailleurs, certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient la mise en place de mails paysagers afin d'aménager les franges.

En fonction de la hauteur et de l'épaisseur de ces « écrans végétaux », les nuisances sonores pourront être limitées (légèrement) localement. Ces mails paysagers permettent la création de zones tampon entre les secteurs d'habitat et les infrastructures sources de nuisances sonores.

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'EAU

L'urbanisation de la commune et le traitement des surfaces en matériaux imperméables qui en découle a pour conséquence le ruissellement des eaux pluviales et l'aggravation des risques d'inondation.

La mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables du PLU et le choix du scénario 2 « croissance maîtrisée de la population », nécessiteront la création de 200 logements à l'horizon 2020, provoquant l'accroissement des surfaces imperméabilisées.

Afin de compenser cette imperméabilisation supplémentaire, le PLU prend des dispositions permettant de réduire le phénomène de ruissellement des eaux pluviales en milieu urbain et les problèmes qu'il génère (pollution, inondation).

Le PLU indique, dans son règlement, que les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, mais des solutions mixtes seront tolérées (rétention de surface, stockage enterré sous condition). Les eaux ne pouvant être infiltrées seront rejetées dans les réseaux ou dans le cours d'eau à débit limité de 2l/s/ha si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Par ailleurs, à travers l'axe 3 de son PADD, il incite au respect des conditions d'utilisation du réseau séparatif d'assainissement et encourage les moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales.

En outre, la volonté de maîtrise de la consommation de l'espace, affichée par le PLU, aura pour effet de diminuer les incidences du développement urbain sur le ruissellement des eaux de pluie. L'optimisation du foncier et la densification, du tissu bâti induit en effet une moindre consommation des espaces « vierges » perméables et réduit donc le volume d'eaux de ruissellement à prendre en charge dans les réseaux.

De plus, pour pallier les conséquences de l'imperméabilisation, le PLU prévoit dans ses prescriptions écrites :

- le maintien ou le classement en espaces boisés classés fortement végétalisés soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- la protection par la ville d'espaces naturels plantés identifiés et soumis aux dispositions de l'article L.151-18 (ex L.123-1-5-7°) du code de l'urbanisme : les secteurs paysagers ;
- la généralisation de l'instauration d'un pourcentage minimal d'espaces verts de pleine terre en zones urbaines (article 13 des prescriptions écrites), y compris dans les zones à vocation économique et dans les zones urbaines les plus denses.

Ces prescriptions garantissent le maintien de surfaces perméables végétalisées en zone urbaine, qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol, soulageant ainsi partiellement les réseaux de collecte.

Enfin, dans le cadre de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, le PLU de Brie-Comte-Robert prévoit la mise en place de franges paysagères, la création d'espaces paysagers ou la conservation d'espaces verts qui faciliteront l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'AIR ET LE CLIMAT

3.1. La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l'air

Le transport est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques et de sources de nuisances.

La qualité de l'air a été jugée plutôt satisfaisante sur le territoire communal avec des concentrations en dioxyde d'azote et en particules de suspensions inférieures aux normes. Cependant, dans des conditions climatiques défavorables (vent de nord-ouest), une partie de la pollution de l'agglomération parisienne peut s'ajouter à la pollution de fond que subit Brie-Comte-Robert.

Du fait d'une bonne desserte, la commune bénéficie d'atouts à mettre en valeur, afin de favoriser un report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants.

Ainsi, à travers l'axe 1 du PADD, la ville s'engage à :

- profiter du contournement est pour désengorger le trafic routier en centre-ville et soutenir la réalisation du contournement sud ;
- favoriser la cohabitation des modes sur les axes structurants ;
- conforter et améliorer les rabattements en bus vers les gares RER A, RER D, RER E ;
- mettre en œuvre le schéma directeur des liaisons douces.

Dans l'optique de renforcer la mixité des fonctions urbaines, qui a pour conséquence la réduction des déplacements automobiles dans les trajets quotidiens, au profit des modes doux notamment, le PLU protège les activités commerciales dans les secteurs les plus stratégiques et bien desservis en transports collectifs.

3.2. La maîtrise de la consommation énergétique

La commune de Brie-Comte-Robert manifeste son engagement dans la maîtrise de la consommation énergétique dans l'axe 3 du PADD (une ville durable, l'environnement au cœur du projet) en :

- encourageant le développement des énergies renouvelables ;
- en visant l'exemplarité en termes de consommation énergétique des constructions neuves et en réhabilitation.

Le règlement favorise également le développement des énergies renouvelables ainsi que les constructions économes en énergie, à travers les dispositions suivantes :

- autorisation d'installer, à l'intérieur des marges de recul et/ou de retrait, des dispositifs d'isolation thermique extérieure et des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, à condition qu'ils n'excèdent pas 50cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions existantes (articles 6 et 7 du règlement) ;
- autorisation de constructions présentant des éléments ponctuels de toitures terrasses, voire des toitures terrasses totales sous réserve d'être végétalisés ou non visibles depuis le domaine public. Les dispositifs bioclimatiques sont autorisés dans la zone à condition d'être non visibles depuis le domaine public ou d'être intégrés à la toiture. L'intégration à la toiture signifie que les dispositifs recouvrent de façon uniforme et homogène la totalité de la surface de la pente de toit concernée et que les matériaux utilisés constituent des imitations de matériaux de couverture de toit (article 11) ;
- autorisation des toitures végétalisées qui renforcent l'isolation thermique des bâtiments par rapport à une toiture classique (article 13 du règlement) pouvant se substituer tout ou partie aux espaces verts dans la mesure où la surface non imperméabilisée représente au minimum 30% de la superficie du terrain.

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES : LA MISE EN VALEUR DU CADRE URBAIN

4.1. *L'identification de la trame verte et la préservation de la biodiversité*

La commune de Brie-Comte-Robert est dotée d'un patrimoine naturel et paysager riche et dense qui s'étend sur une grande superficie et permet l'accueil d'un grand nombre d'espèces végétales ou animales.

Le présent PLU prend de nombreuses mesures visant à maintenir cette richesse environnementale, à commencer par le classement de 491ha en zone naturelle (424ha en zone naturelle stricte (N), 31ha en Nx, 30ha en Ne, 5ha en Nj et 0,1ha en Nh) soit 25% de la superficie communale, contre 422ha pour le précédent PLU (soit 21,2% de la superficie communale).

Ainsi, les incidences du PLU sur « le patrimoine naturel » sont positives en raison de la protection d'environ 70ha de zones naturelles supplémentaires par rapport à l'ancien PLU.

Plusieurs outils de connaissance et de protection de ce patrimoine attestent de cette richesse et ont guidé l'élaboration du zonage et du règlement.

- Les 2 ENS (Espace Naturel Sensible)

La vallée de l'Yerres est classée en zone naturelle stricte et le Chemin des Roses bénéficie d'une protection au sein du PLU au titre de l'article L.151-18 (ex L.123-5-7°) du Code de l'Urbanisme.

- Les 2 PRIF (Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière)

Ces périmètres sont classés soit en zone naturelle stricte afin de conserver l'état écologique existant, soit en zone agricole, pour le PRIF « Périgny-sur-Yerres » dont l'objectif consiste à maintenir une activité agricole soucieuse des problématiques environnementales et notamment l'amélioration de la qualité de l'eau de l'Yerres par des pratiques culturelles biologiques ne nécessitant pas l'apport d'intrants ou

de pesticides pouvant se retrouver dans les milieux aquatiques suite au ruissellement.

Par ailleurs, un certain nombre d'espaces plantés constituant des espaces de respiration au cœur du tissu urbanisé sont présents sur le territoire communal :

- le parc François Mitterrand (25ha),
- le jardin des Bienfaites,
- le parc de la Mairie,
- le square de la Grenouillère.

La plupart de ces espaces sont protégés dans le PLU et apparaissent sous forme d'inscriptions graphiques sur le plan de zonage. Le niveau de protection est adapté aux enjeux de pérennité, d'entretien et d'aménagement propres à chacun :

- Les espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer, L.113-1 du code de l'urbanisme), protection la plus forte, couvrent une superficie de 47ha et concernent essentiellement le sud de la commune à proximité de la boucle de l'Yerres, et plus ponctuellement le centre-ville de Brie-Comte-Robert.
- Les alignements d'arbres (L.151-18 ex L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme).
- Les secteurs paysagers (L.151-18 ex L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme) sont des espaces publics ou privés dont la préservation à l'état naturel est un objectif fort. Seuls les abris de jardin de moins de 20m² de surface de plancher et les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site sont autorisés à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée

Ces secteurs occupent une surface de 14,4ha et concernent essentiellement le centre-ville de Brie-Comte-Robert, le hameau de Villemeneux et les abords du projet de contournement sud. Ils permettent de préserver des espaces d'intérêt pour la protection d'espaces de respiration en milieu urbain ou assurent un rôle de support des continuités écologiques existantes, participant à la restauration de

la trame verte sur le territoire communal. A ce titre, les espaces paysagers qui figurent sur le plan de zonage aux abords du projet de contournement routier sud doivent permettre d'assurer une insertion paysagère de qualité du projet et de réduire les effets de fragmentation des espaces ouverts induits. La plantation de boisements d'essences locales permettrait d'assurer un support pour la biodiversité dans ce secteur.

Par ailleurs, dans le cadre des Orientations d'Aménagements et de Programmation, la ville de Brie-Comte-Robert prévoit la conservation d'espaces verts ou d'espaces paysagers ainsi que la création de mails paysagers en frange des secteurs d'urbanisation. Ces orientations favoriseront d'une part la protection de la biodiversité par la conservation de cœurs de verdure au sein de l'urbanisation et, d'autre part, la création de continuités écologiques grâce aux mails paysagers. Des emplacements réservés affichent également le même objectif de création de mails paysagers.

4.2. Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

L'article 13 du règlement du PLU fixe les normes relatives aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

La ville de Brie-Comte-Robert a choisi de règlementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé aux espaces verts pour toutes les zones urbaines du PLU, y compris dans les zones les plus denses telles que le centre-ville.

Ainsi, les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement.

4.3. La qualification des entrées de ville

L'état initial de l'environnement a mis en évidence la nécessité de requalifier certains secteurs d'entrée de ville. Ceux-ci figurent sur la carte de l'axe 2 (une ville pour tous, une qualité de vie partagée) du PADD.

La requalification de ces espaces sera permise dans le projet de PLU par la requalification de certains boulevards structurants comme figuré dans l'axe 2 du PADD.

4.4. La protection du patrimoine bâti

La commune de Brie-Comte-Robert a élaboré une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, désormais Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui concerne le centre historique et le parc François Mitterrand. Son règlement s'impose au PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

Outre l'AVAP/SPR et les cônes de vue existants, représentés sur le plan de zonage, la commune souhaite préserver la qualité de son cadre bâti. C'est dans cette optique qu'ont été définis le zonage et le règlement.

Les orientations particulières d'aménagement mettent également en avant la nécessité de respecter les gabarits des constructions existantes, ainsi que leur implantation.

C'est notamment le cas de l'orientation d'aménagement et de programmation avenue Thiers. Le long de l'avenue Thiers sont implantées des maisons bourgeoises ou villas qui participent fortement à la qualité bâtie et paysagère de cet axe. Les constructions qui pourront être réalisées dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation devront s'intégrer dans cet environnement de qualité.

REPONSES AUX CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA FRANGE OUEST DU PLATEAU DE LA BRIE

Le SCoT, approuvé en 2012, regroupe 8 communes pour environ 110 000 habitants. Il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la Frange Ouest du Plateau de la Brie. Le PLU fixe, dans le cadre des orientations du SCoT, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols et doit donc, par conséquent, être compatible avec le SCoT.

Les objectifs du SCoT de la Frange Ouest du Plateau de la Brie sont les suivants :

- Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante ;
- Maintenir un tissu économique local diversifié ;
- Organiser les grands équipements de service à la population ;
- Améliorer la desserte du territoire et les déplacements ;
- Renforcer les transports collectifs ;
- Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable.

Ces axes transversaux recoupent les grands enjeux retenus pour l'élaboration du PLU de Brie-Comte-Robert.

Organiser le territoire autour de l'armature urbaine existante

Il est nécessaire de mettre en œuvre un développement urbain durable, s'appuyant sur le renouvellement et la densification du tissu urbain afin de satisfaire les besoins en logements et emplois tout en préservant un cadre de vie de qualité. **Brie-Comte-Robert fait partie des pôles structurants du SCoT**, le PLU a donc basé la stratégie de développement sur l'optimisation du foncier, la densification du tissu urbain (réhabilitation, renouvellement) et des zones d'activité économiques et la mixité des fonctions urbaines (cf zone UT du zonage du PLU). Ces orientations viennent appuyer le renforcement de centralités de proximité qui sont elles-mêmes des moteurs de durabilité (réduction des déplacements, valorisation du commerce de proximité, satisfaction des besoins en emplois, etc.).

Afin de limiter le mitage en milieu agricole par des constructions non liées à l'activité agricole, le secteur Ah accueille quelques constructions à usage d'habitations existantes pour lesquelles des extensions très limitées sont admises.

Maintenir un tissu économique local diversifié

Conformément aux préconisations du SCoT, le PLU de Brie-Comte-Robert poursuit une stratégie économique qui conforte et renforce les branches traditionnelles (industrie, artisanat, agriculture) notamment avec la zone UX. Située en grande partie au nord de la commune, elle comprend trois secteurs définis en fonction de la vocation des activités :

- UXa : à vocation dominante industrielle et d'entrepôts ;
- UXb : à vocation dominante de commerces et de bureaux ;
- UXc : à vocation dominante de commerces.

Le PLU assure aussi le développement économique de la commune avec la zone 1AUx qui est une extension urbaine à vocation d'activités économiques et qui permet de préserver l'équilibre emploi / habitat du territoire tout en préservant la vocation de pôle d'emplois de la commune.

Organiser les grands équipements de service à la population

Les pôles structurants définis dans le SCoT ont pour vocation de concentrer les fonctions urbaines centrales (loisirs, culture, enseignement, santé, sièges administratifs...). Cela se traduit dans le PLU de Brie-Comte-Robert dans les zones U par la mixité des fonctions (outre l'habitat, les changements de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif sont réglementés). Par ailleurs, la zone 1AUe est une zone d'extension urbaine à vocation dominante de services publics ou d'intérêt collectif. Elle se situe en entrée de ville sud et permet de répondre aux besoins futurs en termes d'équipements tout en améliorant le traitement paysager de cette frange urbaine.

Améliorer la desserte du territoire et les déplacements

Le SCoT préconise l'adaptation du réseau routier aux évolutions du territoire et aux besoins des habitants, qui passe par l'intégration de projets d'ampleur

régionale, le renforcement des connections avec le réseau structurant par l'aménagement d'échangeurs et la limitation du trafic de transit en zone urbaine. Dans le PLU de Brie-Comte-Robert, ces volontés se traduisent par :

- L'élargissement de l'A 4 (passage en 2x3 voies en cours) ;
- La déviation de la RN 19, au nord du territoire ;
- Sur la Francilienne, le projet de raccordement de la RD 216 à la commune ;
- Le contournement est et sud de Brie-Comte-Robert ;
- Le projet de requalification de la traversée de la commune.

Renforcer les transports collectifs

Renforcer l'offre de transports collectifs afin de mieux couvrir le territoire du SCoT a pour objectif de réduire les déplacements en véhicules particuliers, sources de nombreuses nuisances. Le PLU rappelle l'existence du projet régional de TCSP qui assure la liaison nord-sud sur le territoire.

Inciter à un développement respectueux de l'environnement et favoriser une réflexion sur le développement durable

Le SCoT encourage la qualité environnementale dans les futures opérations d'aménagement, notamment en zone 1AU.

L'exigence de qualité dans les aménagements a pour effet de développer l'usage d'énergies renouvelables. La création d'un secteur Ae en zone A, permettant l'implantation de constructions et d'installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, assure la valorisation des énergies renouvelables au sein de Brie-Comte-Robert.

La valorisation des modes doux de déplacement se traduit dans le PLU par un maillage complet de Brie-Comte-Robert. Cette valorisation permet de :

- mailler le centre ville ;
- relier le centre ville aux quartiers alentours (itinéraires radiaux) ;
- relier les quartiers entre eux (itinéraires en rocade).

Les projets et les travaux de voirie récents de Brie-Comte-Robert intègrent les liaisons douces permettant ainsi de contribuer à une ceinture verte, notamment par la réalisation d'un cheminement le long de la Francilienne.

2. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE (SDRIF)

En application des articles L.123-1 et L.131-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Brie-Comte-Robert doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Le SDRIF en vigueur a été approuvé le 27 décembre 2013

2.1. Compatibilité avec le SDRIF de 2013

Le SDRIF de 2013 définit les orientations fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire dans une recherche de cohérence globale, visant à son équilibre et à la satisfaction des besoins. Il repose sur 3 points :

- Relier et structurer (relier les territoires, les villes entre elles, mailler les réseaux divers) ;
- Polariser et équilibrer (créer des pôles de développement, mais en équilibrant les territoires sans oublier le traitement et l'équipement des secteurs et des territoires et villes de faibles enjeux),
- Préserver et valoriser (le patrimoine, les trames verte et bleue, les atouts du territoire).

La révision allégée du PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs du SDRIF 2013.

En 2009, le porter à connaissance de l'Etat réalisé pour l'élaboration du PLU rappelait que les objectifs pour Brie-Comte-Robert concernent plus particulièrement :

- Le développement de l'urbanisation notamment par la création des meilleures conditions d'évolution du tissu urbain existant, ainsi que la gestion des espaces d'urbanisation nouvelle ;
- La préservation du milieu naturel.

Ces objectifs restent valables dans le cadre du SDRIF 2013. Ils sont développés comme suit

Le développement de l'urbanisation

Les objectifs du SDRIF assignés aux espaces actuellement bâtis sont les suivants :

- Créer l'évolution du tissu existant de façon à permettre la recherche d'un meilleur confort, le remplacement du patrimoine vétuste ou obsolète et l'accueil d'une partie de la population et des emplois nouveaux. Ce principe est repris dans le PLU, notamment dans l'organisation du développement qui privilégie le renouvellement urbain. Ce principe implique **l'optimisation des secteurs préférentiels de densification** qui correspondent aux secteurs qui bénéficient d'une situation stratégique, proches des transports collectifs, des commerces et des services. Concrètement, le principe se retrouve dans la création de la zone UT, zone urbaine de transition entre le cœur urbain et les espaces pavillonnaires alentours.
- Elaborer et mettre en œuvre un projet urbain de reconquête des secteurs dégradés ou en voie de dégradation et améliorer les autres secteurs. Ce principe rejoint le précédent et se retrouve par ailleurs dans l'étude approfondie sur la réceptivité du territoire qui a mené à l'identification d'un grand potentiel de logements, principalement autour du centre ancien. L'une des orientations du PADD consiste à **tirer parti du potentiel foncier des « sites mutables »** présents dans le centre ancien pour poursuivre sa requalification (amélioration de la qualité urbaine) tout en préservant les caractéristiques traditionnelles du bâti (prise en compte des règles de l'AVAP /SPR).
- Assurer un bon équilibre entre les habitants et les emplois notamment par la reconquête des friches et sites mutables au sein des zones d'activités existantes afin d'**améliorer les densités**

d'emplois dans ces secteurs et profiter de ces opportunités pour engager leur requalification. Ce principe se concrétise par la création des zones UX et principalement des zones UXb et UXc qui permettent une légère densification des zones d'activités en entrée de ville. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a également été réalisée pour l'évolution de la zone UXc (zone commerciale de la Haie Passart) afin d'améliorer sa qualité urbaine.

- Veiller au **maintien ou au développement d'une offre de logement diversifiée** en profitant des caractéristiques urbaines très aérées et de l'existence de cœurs d'îlots peu accessibles dans la couronne autour du centre ancien (zone UT) et permettre ainsi : la création de nouveaux logements à proximité des commerces et services ; la densification d'un secteur desservi par les transports collectifs et accessible en liaisons douces ; la préservation d'espaces verts en vue de leur ouverture au public... Le tout pour assurer une qualité de vie aussi bonne que possible, ce qui rejoint également le dernier objectif du SDRIF concernant les espaces urbanisés.

D'autre part, le SDRIF 1994 prévoyait des objectifs pour les espaces d'urbanisation nouvelle : les espaces actuellement naturels qui ont vocation à être urbanisés afin d'accueillir une part des logements, des activités et des équipements liés à l'accroissement de la population et des emplois.

Il y avait lieu dans le cadre de la révision du PLU d'effectuer une analyse de la consommation d'espaces de la commune pour que les extensions se fassent en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation. Dans ce sens, des espaces urbanisables avaient été identifiés par le SDRIF à l'ouest et au nord du tissu aggloméré auxquels s'ajoutent des espaces partiellement urbanisables au nord et au sud de l'agglomération.

Les **espaces partiellement urbanisables** correspondent à des secteurs dans lesquels l'usage initial doit être maintenu à hauteur de 40% minimum.

Ces espaces ont été repris dans le SDRIF 2013, en secteur d'urbanisation préférentielle, avec, en outre, Brie étant un pôle de centralité à conforter, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé

Dans ce sens, des zones à urbaniser avaient été identifiées dans le PLU : et sont maintenues

- La zone 1AUh : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, elle correspond à moins de 60% de l'espace partiellement urbanisable du SDRIF notamment puisque la vallée du Cornillot a été préservée. L'objectif du PLU pour la zone 1AUh est d'y aménager un nouveau secteur de logements sous la forme d'une opération d'ensemble avec des densités maîtrisées, tout **en tenant compte de la qualité naturelle et paysagère du site**, ce qui représente l'un des objectifs majeurs du SDRIF. L'urbanisation de ce secteur se fera à travers un projet de qualité qu'est l'éco-quartier des Hauts du Cornillot (Chemin de la République).
- La zone 1AUxb : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques. L'objectif ici est de développer une nouvelle zone d'activités en entrée de ville privilégiant les activités tertiaires et s'implantant **en continuité du tissu urbain existant**. Aussi, une insertion paysagère et architecturale de ces zones commerciales existantes et futures, est exigée à l'échelle du PLU, afin de renforcer la qualité des entrées de ville : au niveau de la Zone Industrielle de la Haie Passart et au niveau de l'extension urbaine le long du contournement Est. Cette zone 1AUxb est plus étendue que ce que les espaces partiellement urbanisables prévoyaient dans le SDRIF 1994.
- **La zone 1AUe est supprimée, respectant ainsi le front urbain d'intérêt régional inscrit au SDRIF 2013**
 - **La préservation du milieu naturel**

Le SDRIF préconise de garantir autant que possible le maintien et le développement des espaces naturels existants dans la « ceinture verte » en contact direct avec l'urbanisation et de constituer un réseau vert dans le bâti dense de l'agglomération. Dans ce sens, le PLU préconise le **développement de liaisons douces** qui permettent de relier l'ensemble des entrées de ville et d'accéder aux espaces naturels depuis les secteurs résidentiels. D'une part, le PADD préconise la préservation des espaces naturels et agricoles du plateau briard et de la vallée de l'Yerres (fronts urbains définis par le SDRIF). Par ailleurs, un travail a été mené sur la préservation de la biodiversité et la favorisation des continuités écologique à travers la protection des trames verte et bleue.

Ainsi, le PLU définit des niveaux de protection adaptés à la richesse écologique des sites et affirme ainsi 5 types de zones naturelles :

- la zone naturelle principale N qui assure une protection stricte des secteurs présentant un fort intérêt écologique tels que la vallée de l'Yerres et du Cornillot ;
- le secteur Nh où seules des extensions de constructions existantes dans la limite de 20% de surface de plancher préexistante sont autorisées, et ce afin de limiter le mitage de ces espaces à préserver suivant les préconisations du SDRIF ;
- le secteur Ne qui est un secteur de transition entre tissus urbanisés et secteurs naturels ;
- les secteurs Nj et Nx qui correspondent respectivement à des jardins familiaux et aux sites de concassage au nord de la ligne TGV.

D'autre part, le règlement du PLU instaure des **coefficients d'espaces verts minimaux** dans chaque zone, allant jusqu'à 50% dans les zones situées en première couronne du centre-ville et jusqu'à 60% et plus dans les zones N, Ne et Nj, permettant ainsi de préserver la « ceinture verte », comme préconisé dans le SDRIF.

Le PLU prend également en compte les orientations du SDRIF 1994, toujours d'actualité dans le cadre du SDRIF 2013, en matière de conservation et de valorisation des espaces agricoles. Ce principe se concrétise notamment dans la réglementation de la zone A du PLU, qui comprend par exemple un secteur Ah où seules des extensions limitées de l'existant sont autorisées, et ce, dans un souci de protection de ces espaces agricoles.

Le SDRIF préconise également, en matière de gestion des eaux, la **pénétration de l'eau dans la ville** comme un élément naturel de composition qui doit être favorisé. A cet effet, l'emprise au sol est réglementée de telle sorte à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et respecter ainsi l'orientation du SDRIF. Cette emprise au sol est réglementée dans la quasi-totalité des zones du PLU (à l'exception du centre historique), et varie entre 30% et 50% dans les zones résidentielles, et entre 50% et 70% dans les zones d'activités économiques (Ux). De plus, l'article 13 du règlement du PLU impose un quota d'espaces verts dont un pourcentage d'espaces de pleine terre.

3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE DE FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation portée par le Syndicat des transports d'Ile-de-France. Les conclusions du rapport d'évaluation ont permis de lancer la révision du PDUIF votée le 12 décembre 2007 par le STIF en cours actuellement.

Le PDUIF a définitivement été approuvé par vote du Conseil Régional d'Ile de France le 19 juin 2014

La loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 affirme la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable et vise à une mise en cohérence des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, activités) comme le rappelle le porter à connaissance de l'Etat. De ce fait, elle a instauré un lien de compatibilité des PLU avec le PDUIF.

Les objectifs du PDUIF de 2000, actuellement en vigueur sont les suivants :

- Diminution de 3% du trafic automobile,
- Diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne,
- Augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école,
- Augmentation de 10% de la part de la marche dans les déplacements domicile-école,
- Doublement des déplacements à vélo,
- Augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Même si le PDUIF révisé n'était pas encore entré en vigueur à la date d'approbation du PLU, les premières pistes d'orientations fondamentales ont été prises en compte pour la révision du PLU de Brie-Comte-Robert :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public,
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF,
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Agir sur les conditions d'usage des deux-roues motorisés,
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal,
- Agir sur les conditions d'usage de l'automobile.

Ces éléments ont été traduits notamment au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, donner les moyens d'une mobilité durable apparaît comme le souci premier du PADD en matière de déplacements urbains. Le PADD préconise donc à cet effet, de :

- Profiter du nouveau contournement est pour désengorger le trafic du centre ville ;
- Soutenir la réalisation du contournement sud de Brie-Comte-Robert à long terme, en cohérence avec l'urbanisation future ;
- Conforter la desserte de la gare de Combs-la-Ville Quincy (RER D), Boissy-Saint-Léger (RER A) et d'Ozoir-la-Ferrière (RER E) par le bus et améliorer encore la qualité de service ;
- Favoriser la cohabitation des modes sur la voirie : bus, piétons et vélos, sur le modèle des aménagements récents tels que les rues du Général Leclerc, Carnot, des Ecoles, etc.
- Organiser le développement urbain en accord avec la requalification des axes irradiant à partir du centre historique (rue de Verdun, etc.) ou bien transversaux (rue Georges Clemenceau, etc) ;

- Reprendre les orientations du Schéma Directeur des Liaisons Douces dans le PLU.

Ces orientations se traduisent également dans le PLU, notamment la question du renforcement des transports alternatifs qui représente un véritable enjeu dans la commune. Le PLU offrant peu de possibilités de renforcer le réseau de bus intercommunal, il identifie néanmoins les secteurs préférentiels de densification afin d'**affirmer des quartiers denses et bien desservis en transports collectifs**.

D'autre part, la ville de Brie-Comte-Robert soulève le besoin de renforcer son offre de **liaisons douces**. Ainsi, la réalisation d'axes en lien avec le patrimoine naturel briard et principalement la ceinture verte qui entoure le tissu urbain constitue un enjeu.

4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE

Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Brie-Comte-Robert est une ville située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie dont le SDAGE 2016-2021 a été adopté par le Comité de Bassin le 5 novembre 2015. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2021 le bon état écologique pour 62% des rivières et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;

Par ailleurs, étant située à la croisée d'axes routiers importants (la RD319, la RD216 ou encore la Francilienne par exemple), Brie-Comte-Robert connaît un trafic de transit important, néfaste pour la qualité de vie des habitants. L'ouverture de la déviation est récemment a permis de limiter ce phénomène mais appelle au bouclage du contournement de la commune au sud pour relier la RD216 au nord à l'entrée sud du territoire et à la francilienne et ainsi écarter toute pollution liée au trafic de transit en centre-ville.

la prévention du risque d'inondation

Les défis et actions à mener du SDAGE 2010-2015, repris dans l'état initial de l'environnement, restent valables pour parvenir à relever les défis du SDAGE 2016 -2021

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque inondation,
- Acquérir et partager les connaissances,
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le PLU rappelle les préconisations du SDAGE dans son état initial de l'environnement.

5. LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS

En application de la loi du 13 juillet 1992 et de l'article L.541-15 du code de l'environnement, le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Seine-et-Marne dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral le 4 février 2004 s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.

Il a pour objet d'orienter et coordonner les actions à mener par les pouvoirs publics en vue d'assurer des objectifs prévus par la loi :

- prévenir ou réduire la production des déchets,
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume,
- valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie,
- assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets.

Ce territoire est concerné par ailleurs par le Plan départemental de gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics, adopté le 7 novembre 2002.

Le PLU indique dans ses annexes (suivant l'article R.123-14.3° du code de l'urbanisme), les systèmes d'élimination des déchets de la ville (Cf. annexe sanitaire).

6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de Brie-Comte-Robert est concerné par plusieurs catégories de servitudes : Voisinage des cimetières,

- Voies ferrées,
- Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles,
- Protection des monuments historiques,
- Alignement des voies nationales, départementales et communales,
- Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques,
- Gaz canalisations de distribution et transport de gaz,
- Interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations,
- Protection des eaux potables et minérales,
- Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
- Protection des sites et monuments naturels.
- Servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques en date du 1er avril 2016
-

Le plan des servitudes d'utilité publique concernant le territoire communal de Brie-Comte-Robert figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

La protection du captage d'eau potable situé Ferme de Sansalle est figuré sur le zonage graphique du règlement et non sur le plan des servitudes

