



Plan Local d'Urbanisme de Brie-Comte-Robert

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Conformément à l'article **L.123.1-3 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 protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et*
- *de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».*

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- *l'habitat,*
- *les transports et les déplacements,*
- *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.

Rappel des principaux enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Habitat :

- Fixer des objectifs en matière de construction neuve en lien avec les objectifs régionaux
- Adapter le parc de logements aux besoins liés au desserrement des ménages : construction de petits logements (T2, T3) accessibles aux bas revenus
- Améliorer l'offre sociale (25% de logements sociaux dans les nouveaux projets)
- Garder les jeunes sur le territoire afin de dynamiser la vie locale et d'optimiser les équipements liés
- Améliorer l'offre en faveur des personnes défavorisées
- Assurer le déplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Adapter le parc de logements aux innovations énergétiques

Équipements :

- Entretenir et conforter les équipements aujourd'hui de qualité
- Développer le complexe nautique intercommunal

Économie :

- Préserver les commerces de proximité dans les quartiers et permettre la requalification de la zone commerciale d'entrée de ville
- Privilégier la qualité environnementale des zones d'activités et leur densification
- Préserver la surface agricole utile et proscrire le mitage des espaces agricoles

Environnement :

- 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
- Renaturaliser les secteurs occupés illégalement
- Protéger le réseau hydrographique
- Rééquilibrer l'offre en espaces verts sur la commune
- Préserver les zones naturelles sensibles

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

... un projet qui repose sur 3 piliers :

Axe 1 – Une ville dynamique, une attractivité renforcée

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...)

Axe 2 – Une ville pour tous, une qualité de vie préservée

Cet axe développe les orientations du projet communal qui permettront de préserver le cadre de vie agréable de Brie-Comte-Robert et d'organiser un développement dynamique, peu consommateur d'espaces naturels et agricoles.

Axe 3 – Une ville durable, l'environnement au cœur du projet

Cet axe donne les moyens de développer un projet urbain qui préserve l'environnement naturel et les personnes qui le fréquentent.

Axe 1

-

Une ville dynamique, une attractivité renforcée



1. *Poursuivre la dynamique démographique briarde et adapter l'offre en logements*

- Permettre le renouvellement de la population et l'optimisation des équipements communaux grâce à la construction de nouveaux logements
- Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire et accompagner le desserrement des ménages grâce à la construction de petits logements principalement en location
- Mettre en œuvre une politique foncière maîtrisée en faveur de la mixité sociale (25% de logements sociaux applicable aux constructions comprenant 10 logements ou plus) afin de lutter contre la pression immobilière et de rendre le territoire accessible à tous
- Répondre aux besoins des publics spécifiques dans le PLU et notamment des personnes en difficultés, des personnes âgées et des gens du voyage

Axe 1

-

**Une ville dynamique, une
attractivité renforcée**

2. Affirmer le rôle moteur de Brie-Comte-Robert en matière d'emploi

- *Renforcer le rôle de Brie-Comte-Robert en matière d'emplois : développer une offre en zones d'activités économiques compétitive à l'échelle de la région et de l'intercommunalité*
- *Développer l'équilibre habitat / emploi sur le territoire communal en augmentant le nombre d'emplois par actif*
- *Poursuivre la dynamique de projets économiques : proposer une offre diversifiée en zones d'activités économiques, à vocation industrielle, artisanale et commerciale et étendre la Zone d'Activités Economiques du Midi de la Plaine du Bois*
- *Accroître les densités d'emplois : permettre la densification des zones d'activités existantes parallèlement à leur requalification architecturale et paysagère*

3. Maîtriser les implantations des grands équipements d'agglomération

- *Accompagner le développement des grands ensembles commerciaux dans les zones d'activités économiques et veiller à leur accessibilité (par les piétons et les cyclistes notamment)*
- *Exiger une insertion paysagère et architecturale des ensembles commerciaux existants et futurs et 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*
- *Mettre en œuvre le projet d'équipement nautique intercommunal*

Axe 1

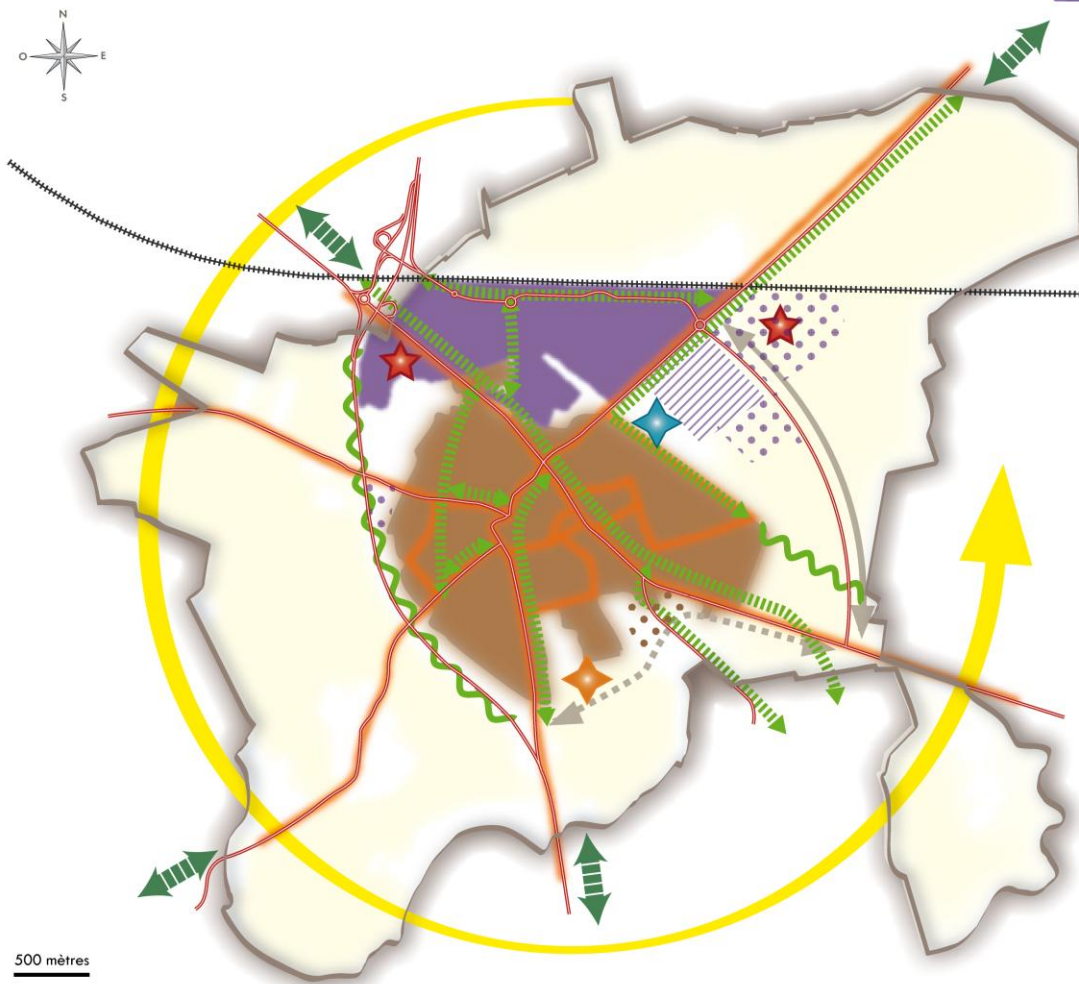
-

**Une ville dynamique, une
attractivité renforcée**

4. Donner les moyens d'une mobilité durable




- *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 les 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 sur 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*

AXE 1 : UNE VILLE DYNAMIQUE, UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE






1.1 Poursuivre la dynamique démographique briarde et adapter l'offre en logements




Permettre le renouvellement de la population par des projets de logements diversifiés :

-  En renouvellement urbain
-  En extension limitée
-  Développer la mixité sociale (25% de logement sociaux dans tous les projets)






1.2 Affirmer le rôle moteur de Brie-Comte-Robert en matière d'emploi

-  Développer une offre en zones d'activités économiques compétitive et diversifiée
-  Requalifier les zones d'activités existantes
-  Entretien la qualité paysagère de la récente zone d'activités

1.3 Maîtriser les implantations des grands équipements d'agglomération

-  Accompagner le développement des grands ensembles commerciaux et veiller à leur accessibilité et leur qualité paysagère et urbaine
-  Réaliser le projet d'équipement nautique intercommunal
-  Répondre aux besoins en termes d'équipements

1.4 Donner les moyens d'une mobilité durable

-  Profiter du contournement Est pour désengorger le trafic routier en centre ville et soutenir la réalisation du contournement Sud
 -  Conforter et améliorer les rabattements en bus vers les gares RER A, RER D et RER E
 -  Favoriser la cohabitation des modes sur les axes structurants
- Mettre en oeuvre le schéma directeur des liaisons douces :
-  Ceinture verte
 -  Liaisons douces en projet

Axe 2

-
**Une ville pour tous, une
qualité de vie préservée**



1. Organiser le développement en privilégiant le renouvellement urbain

- *Limiter la consommation d'espace en maîtrisant l'étalement urbain et en préférant le renouvellement du tissu existant*
- *Optimiser les secteurs préférentiels de densification qui correspondent aux secteurs qui bénéficient d'une situation stratégique, proches des transports collectifs, des commerces et des services*
- *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 la ZPPAUP)*
- *Profiter des caractéristiques urbaines très aérées et de l'existence de cœurs d'îlots peu accessibles dans la couronne autour du centre ancien pour identifier des secteurs de densification privilégiés et ainsi permettre :*
 - *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*
 - *l'acquisition d'espaces verts pour les ouvrir au public*
 - *la création d'un secteur urbain « de transition » entre le centre ancien dense et les secteurs pavillonnaires plus aérés*

Axe 2

-

**Une ville pour tous, une
qualité de vie préservée**

1. Organiser le développement en privilégiant le renouvellement urbain (suite)

- *Accompagner le déplacement des activités présentes dans le tissu résidentiel vers des zones dédiées et tirer parti du potentiel foncier pour le développement de nouveaux logements*
- *Reconquérir les 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*
- *Dans les secteurs d'extensions urbaines, la densité minimale est de 35 logements / ha (SDRIF) et les projets durables limitant les incidences sur l'environnement sont encouragés.*

Axe 2
-
**Une ville pour tous, une
qualité de vie préservée**

2. Préserver les paysages ouverts et la qualité urbaine garants de l'image briarde

- *Traiter de manière qualitative les franges entre espaces urbanisés (habitat et activités) et espaces naturels ou agricoles :*
 - *Intégration architecturale et paysagère des constructions,*
 - *Organisation d'espaces tampons pour favoriser des transitions harmonieuses entre ces différents espaces,*
 - *Densités bâties adaptées*
- *Promouvoir une urbanisation respectueuse des caractéristiques urbaines traditionnelles à conjuguer avec des formes urbaines innovantes et respectueuse de l'environnement (énergie, impact visuel, etc.)*
- *Permettre une évolution raisonnée du tissu pavillonnaire : autoriser les extensions et l'amélioration des performances environnementales du bâti tout en préservant des espaces de respiration non imperméabilisés*
- *Poursuivre l'amélioration des entrées de ville*
- *Intégrer les perspectives visuelles et les cônes de vue remarquables repérées dans la ZPPAUP*
- *Donner aux voies structurantes de la commune un caractère plus urbain en faveur d'un meilleur partage de la voirie (rue du Général Leclerc, rue de Verdun, boulevard Jean Jaurès)*

Axe 2

-

**Une ville pour tous, une
qualité de vie préservée**

3. Conforter les centres de vie dans une logique de mixité des fonctions urbaines et de développement des déplacements doux

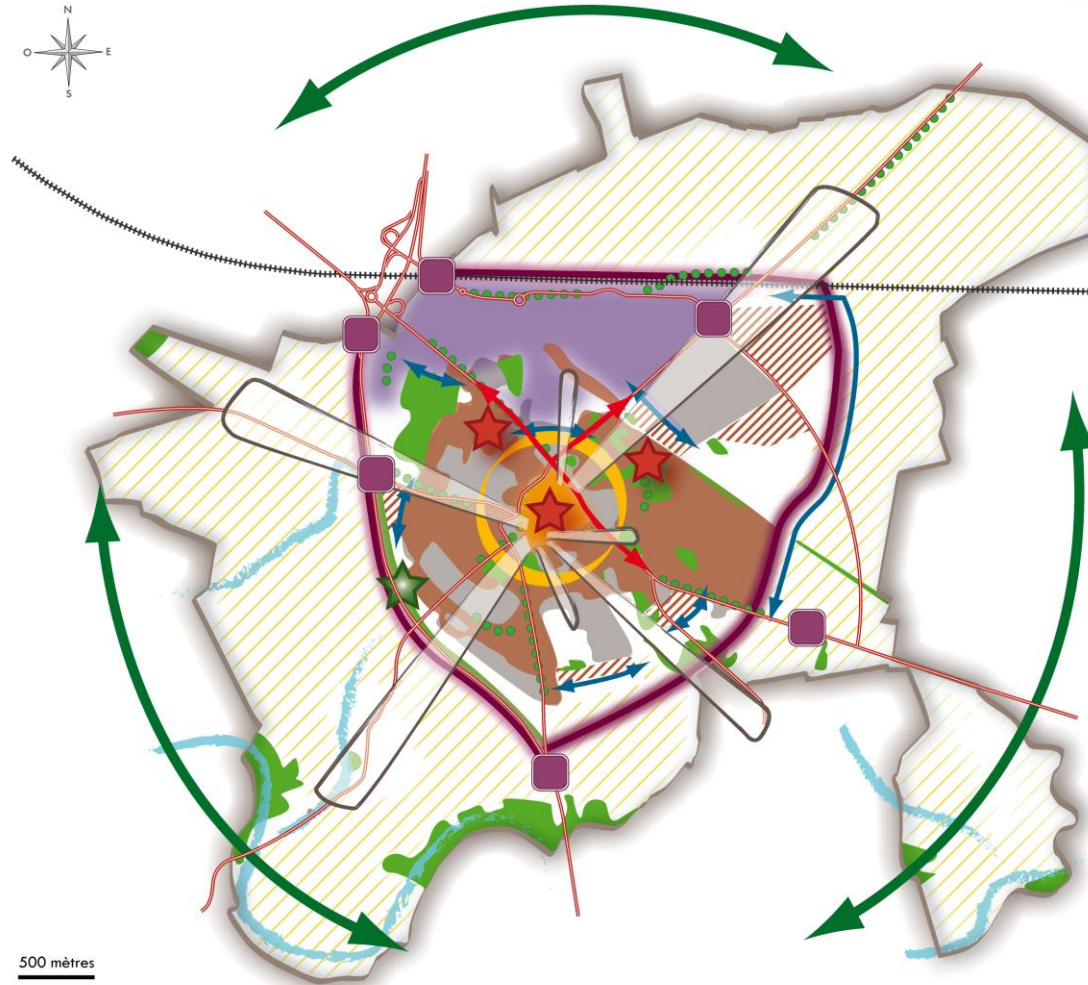
- *Renforcer les centres de vie attractifs de Brie-Comte-Robert en encourageant la mixité des fonctions urbaines et ainsi limiter les déplacements automobiles (commerces, services, habitat, équipements) > centre ancien, quartier Pasteur, Quatre Vents*
- *Protéger tout particulièrement les linéaires commerciaux existants*
- *Affirmer le rayonnement du marché de Brie-Comte-Robert*
- *Maintenir la qualité de l'offre d'équipements existante, suffisante pour répondre aux besoins de l'arrivée de nouveaux habitants*
- *Organiser la desserte des équipements par les transports collectifs et les modes doux (parkings vélos, abris, etc.) vers les futurs quartiers résidentiels notamment*
- *Reprendre les orientations du Schéma Directeur des Liaisons Douces de la ville dans le PLU*

Axe 2

**Une ville pour tous, une
qualité de vie préservée**

4. Préserver la notoriété de Brie-Comte-Robert et permettre la découverte du territoire

- *Préserver les espaces et l'activité agricoles briards et permettre l'évolution des exploitations*
- *Encourager le développement d'une ceinture verte (liaisons douces) qui permette de relier l'ensemble des entrées de ville et d'accéder aux espaces naturels depuis les secteurs résidentiels*
- *Décliner dans le PLU les objectifs de la ZPPAUP en termes de protection des éléments bâtis les plus remarquables afin de préserver l'identité briarde*
- *Recenser l'ensemble des éléments plus ponctuels du patrimoine briard et les préserver*
- *Soutenir les actions en faveur de la mise en place d'un itinéraire de découverte du patrimoine bâti vernaculaire pour comprendre l'empreinte historique du territoire*
- *Développer les jardins familiaux à proximité des secteurs d'habitat, véritables projets participatifs liés au patrimoine végétal*
- *Préserver des espaces verts et des parcs*
- *Maintenir les alignements d'arbres*
- *Mettre en place des itinéraires de promenade le long de la vallée de l'Yerres afin de permettre la découverte de cette composante du patrimoine communal*



AXE 2 : UNE VILLE POUR TOUS, UNE QUALITÉ DE VIE PRÉSERVÉE

2.1 Organiser le développement en privilégiant le renouvellement urbain

- Partager les fronts urbains régionaux et fixer les limites à l'urbanisation
- Tirer parti du potentiel foncier des "sites mutables"
- Mobiliser les secteurs privilégiés de densification en première couronne du centre
- Reconquérir les friches dans les zones d'activités existantes
- ▨ Limiter les extensions et développer des projets durables

2.2 Préserver les paysages ouverts et la qualité urbaine, garants de l'image briarde

- ↔ Traiter de manière qualitative les franges d'urbanisation et les espaces de transition
- Permettre une évolution raisonnée du tissu pavillonnaire
- Poursuivre l'amélioration des entrées de ville
- ◁ Intégrer les perspectives et cônes de vue de la ZPPAUP
- ↔ Donner aux voies structurantes un caractère plus urbain

2.3 Conforter les centres de vie dans une logique de mixité des fonctions urbaines et de développement des déplacements doux

- ★ Renforcer les pôles de proximité et maintenir les commerces
- Encourager les déplacements doux par la mise en oeuvre du Schéma Directeur des liaisons douces

2.4 Préserver la notoriété de Brie-Comte-Robert et permettre la découverte du territoire

- ▨ Préserver les espaces et l'activité agricoles
- ★ Développer les jardins familiaux
- Préserver les espaces verts et les alignements d'arbres
- Développer des itinéraires de promenade dans la vallée de l'Yerres

Axe 3
-
**Une ville durable,
l'environnement au cœur
du projet**



3.1. S'appuyer sur la protection des trames verte et bleue pour préserver la biodiversité et favoriser les continuités écologiques

- Protéger les boisements et autres espaces de nature situés dans la vallée de l'Yerres afin de préserver ces éléments constitutifs de la ceinture verte régionale
- Préserver les espaces naturels et agricoles du plateau briard et de la vallée de l'Yerres (fronts urbains définis par le SDRIF)
- Révéler l'eau (vallée de l'Yerres, ru du Cornillot, ru de la Barbançonne, ru des Prés le Roi et ru du Tuboeuf)
- Renforcer les continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement et constituées de chemins ruraux, liaisons douces, bosquets, alignements d'arbres, vallées et réseau hydrographique pour le maintien de la biodiversité
- Mettre en œuvre les projets urbains qui permettront le déplacement des gens du voyage sédentarisés de façon illégale afin de renaturaliser les espaces occupés
- Encourager les actions visant à diminuer l'utilisation de produits phytosanitaires
- Soutenir les projets d'agriculture raisonnée

Axe 3
-
**Une ville durable,
l'environnement au cœur
du projet**

3.2. Innover pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains

- *Proscrire le développement de l'urbanisation à Villemeneux, notamment du fait de l'absence d'assainissement collectif*
- *Respecter le réseau séparatif d'assainissement*
- *Assurer la mise aux normes des installations non collectives d'assainissement (Service Public d'Assainissement Non Collectif, SPANC)*
- *Poursuivre les actions en faveur du redimensionnement du réseau de collecte des eaux pluviales afin de prévenir les inondations et également encourager l'utilisation de moyens alternatifs de gestion des eaux (gestion à la parcelle notamment)*
- *Améliorer les résultats en termes de collecte des déchets en atteignant les objectifs fixés dans le cadre du programme de collecte ECO – Emballages*
- *Sensibiliser les populations vis-à-vis du tri, du recyclage et de la réduction du gisement des ordures ménagères et encourager la nouvelle déchetterie*
- *Soutenir le développement des énergies renouvelables à partir de la géothermie, du solaire, du photovoltaïque ou de l'éolien*
- *Viser l'exemplarité en termes de consommation énergétique dans les nouveaux projets et encourager les travaux de réhabilitation du parc ancien dans ce sens*

Axe 3

-

**Une ville durable,
l'environnement au cœur
du projet**

3.3. Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances

- *Prendre en compte dans les projets de construction les risques liés aux mouvements de terrain et à la présence de cavités souterraines*
- *Tenir compte du risque inondation dans le PLU*
- *Respecter les directives du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)*
- *Anticiper les risques de conflits d'usages entre les différentes fonctions urbaines*



AXE 3 : UNE VILLE DURABLE, L'ENVIRONNEMENT AU COEUR DU PROJET

3.1 S'appuyer sur la protection des trames verte et bleue pour préserver la biodiversité et favoriser les continuités écologiques

- Protéger la vallée de l'Yerres constitutive de la ceinture verte régionale
- Préserver les espaces ouverts au delà des fronts urbains
- Révéler l'eau
- Préserver les continuités écologiques pour le maintien de la biodiversité
- Encourager les actions diminuant l'utilisation de produits phytosanitaires et l'agriculture raisonnée

3.2 Innover pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains

- Proscrire le développement de l'urbanisation à Villemeneux
- Respecter le réseau séparatif d'assainissement et encourager les moyens alternatifs de gestion des eaux
- Encourager la nouvelle déchetterie
- Encourager le développement des énergies renouvelables et viser l'exemplarité en termes de consommation énergétique des constructions neuves et réhabilitation

3.3 Préserver les habitants vis-à-vis des risques et nuisances

- Prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrain et à la présence de cavités souterraines
- Tenir compte du risque d'inondation