



Plan Local d'Urbanisme de Brie-Comte-Robert

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent 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. [...]

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. »

Zone d'activité nord

Enjeux et objectifs : L'urbanisation de ce secteur nord de la commune, situé de part et d'autre du contournement Est ouvert en 2010 et au sud de la ligne LGV au nord est une réponse aux besoins communaux, intercommunaux et régionaux.

En effet, l'aménagement de cette zone aujourd'hui agricole et identifiée au SDRIF 2008 comme un secteur d'urbanisation préférentielle a pour objectif :

- le 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 ;
- l'intégration du contournement routier via un projet urbain et paysager qualitatif ;
- le développement d'un nouvel espace de loisirs commerciaux au nord-est de la commune en rééquilibrage de l'offre à l'ouest.

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

Les accès aux 2 périmètres de développement urbain se feront depuis le contournement Est via des aménagements sécurisés qui permettront également de réduire la vitesse sur cet axe longeant les secteurs de projets.

Les voies de desserte interne devront être réalisées dans une logique de boucle viaire en évitant les impasses peu lisibles. Elles intégreront des espaces réservés pour les circulations douces (piétons et vélos).

Des liaisons douces déconnectées du réseau viaire seront également aménagées dans la perspective :

- de relier la ZAC du Midi de la Plaine du Bois à son extension ;
- de relier l'extension de la ZAC du Midi de la Plaine du Bois au secteur de loisirs (équipement nautique) ;
- d'affirmer la présence de chemins ruraux en bordure des zones d'activités économiques ;
- de relier ces 2 secteurs de projets entre eux (logique de mutualisation des services aux salariés, des espaces verts etc.)

La destination des constructions autorisées est strictement définie dans le règlement. L'extension de la zone d'activité du Midi de la Plaine du Bois accueillera des activités de type entrepôts, industrie, artisanat comme dans sa partie ouest. La zone d'activités située au sud de la LGV accueillera des constructions tertiaires de type commerces ou bureaux en priorité.

L'intégration architecturale des constructions devra être une question traitée dans le cadre de l'opération d'aménagement et l'espace optimisé par le biais de densités renforcées par rapport aux zones d'activités existantes. Les espaces de stationnement et autres aires de stockage devront être plantées.

La frange avec l'espace agricole sera aménagée sous forme d'écran végétal planté à l'intérieur du périmètre de projet, sans impact sur la zone agricole.

Orientation d'aménagement et de programmation : Zone d'activité nord
Citadia - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2011



LÉGENDE

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Chemin rural existant
-  Infrastructure majeure existante
-  Principe de liaison douce
-  Principe de traitement paysager des espaces tampons
-  Principe d'accès routier
-  Principe de desserte routière
-  Zone à urbaniser à vocation principale de bureau et commerce
-  Zone à urbaniser à vocation principale d'entrepôt, industrie et artisanat

. Entrée ouest

Enjeux et objectifs : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « entrée ouest » qui concerne la partie commerciale de la Zone Industrielle de la Haie Passart a pour objectif de planifier la requalification urbaine de ce secteur dans une logique d'aménagement global. Cela permettra, en effet, d'encadrer les initiatives privées dans le cadre de réaménagements ponctuels, avec comme priorité la création d'espaces agréables pour les circulations piétonnes et densifiés pour une ambiance plus urbaine dans ce secteur d'entrée de ville

Dispositions en matière d'aménagement du territoire

Les accès au secteur restent inchangés et se feront aussi bien depuis la rue du Général Leclerc - pour laquelle des aménagements sont également prévus dans le PLU en faveur d'un meilleur partage de la voirie - et par la rue Léonard de Vinci pour des connections internes

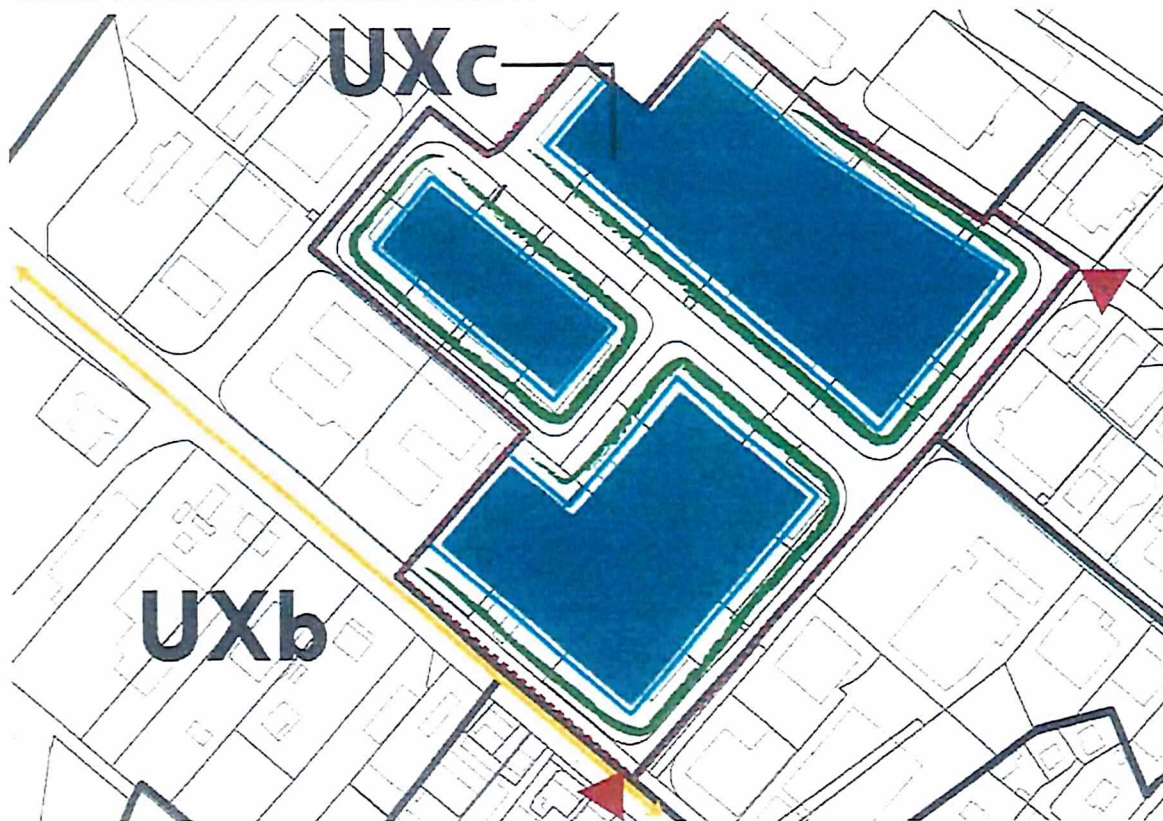
Comme cela est inscrit dans les prescriptions écrites du règlement de la zone, les constructions seront principalement réservées pour des activités tertiaires, principalement de commerce

Les bâtiments devront s'implanter suivant un front continu situé précisément à 16m à compter de l'alignement des voies. L'objectif de la création de ce front urbain est de recréer une ambiance urbaine agréable pour la déambulation 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

Une liaison douce devra être créée dans la bande de recul de 16m à compter de l'alignement. Celle-ci devra intégrer des aménagements spécifiques dédiés à tous les types de déplacements doux et intégrer des éléments de mise en valeur paysagère

L'offre de stationnement devra se développer également à l'avant de la parcelle en intégrant le passage de la voie douce. Une attention particulière devra être apportée quant au traitement paysager des parcs de stationnement

Orientation d'aménagement et de programmation : Entrée ouest
Citadia - PLU de Brie-Comte-Robert - Mai 2011



LÉGENDE

-  Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe de liaison douce
-  Principe de création d'un front urbain continu (conformément aux prescriptions écrites du règlement)
-  Principe d'accès routiers principaux
-  Zone à urbaniser à vocation principale de bureaux et commerces
-  Infrastructure majeure existante

Avenue Thiers

Enjeux et objectifs : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Avenue Thiers » correspond à l'aménagement d'un cœur d'îlot. Elle répond à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Brie-Comte-Robert à savoir

- l'urbanisation, et plus particulièrement le développement de l'offre de logements en permettant la diversification du parc par rapport à l'offre actuelle dans un secteur situé à quelques minutes à pied du centre ville (commerces, services) et d'un pôle d'équipements ,
- l'urbanisation d'un secteur bien desservi en transports collectifs puisqu'un arrêt de bus se situe en limite du périmètre de l'OAP Cette ligne de bus permet d'accéder en moins de 10 min à la gare RER de Combs-la-Ville ,
- le développement de l'offre d'espaces verts pour les habitants par la reconquête d'un cœur d'îlot aujourd'hui enclavé,
- la préservation de l'identité urbaine briarde par le développement d'un projet en cohérence avec l'environnement bâti constitué de villas remarquables

Dispositions en matière d'aménagement du territoire

Les accès au secteur de projet se feront de part et d'autre de l'îlot, et directement sur l'unité foncière. Un accès sera également créé pour la desserte d'un parc de stationnement visiteur en entrée ouest du site

Ce parc de stationnement devra être aménagé sur la partie ouest du périmètre de projet et son intégration paysagère dans le site devra être travaillée de manière à assurer une transition en douceur entre la voie publique et le parc situé en cœur d'îlot. Aussi, les revêtements perméables seront privilégiés ainsi que la préservation dans la mesure du possible d'une partie des boisements existants

Le cœur d'îlot aujourd'hui entouré de murs sera re-ouvert sur la ville par le biais de cet accès. Une partie du périmètre de l'OAP bénéficie d'une protection conformément à l'article L 123 1-5.7° du Code de l'Urbanisme dans le règlement afin d'assurer la préservation des éléments paysagers présents sur le site. Toutefois, cet espace devra être aménagé en faveur de son ouverture au public

De part et d'autre du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le long de l'avenue Thiers et de la rue du Parc des Sports, des constructions à destination d'habitat pourront s'implanter. Du fait des caractéristiques urbaines qualitatives de la zone (villas protégées au titre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), les nouvelles constructions devront respecter la forme urbaine de villas et s'insérer parfaitement dans le site en intégrant des percées visuelles sur l'espace vert situé en cœur d'îlot

Dans cette logique, des voies douces seront également aménagées le long de l'avenue Thiers et de la rue du Parc des Sports afin de faciliter les accès depuis le centre ville et depuis le pôle d'équipements situé au sud.



Orientation d'aménagement et de programmation : Avenue Thiers Citadia - PLU de Brie-Comte-Robert - Avril 2011



Avenue Carnot

Enjeux et objectifs :

Le secteur bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Avenue Carnot se situe à proximité immédiate du centre ville, dans le prolongement de la Place de Fêtes. Aussi, du fait de la présence d'une offre de commerces et services proche et de la qualité de la desserte de ce secteur en transports collectifs, il constitue une opportunité foncière stratégique.

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

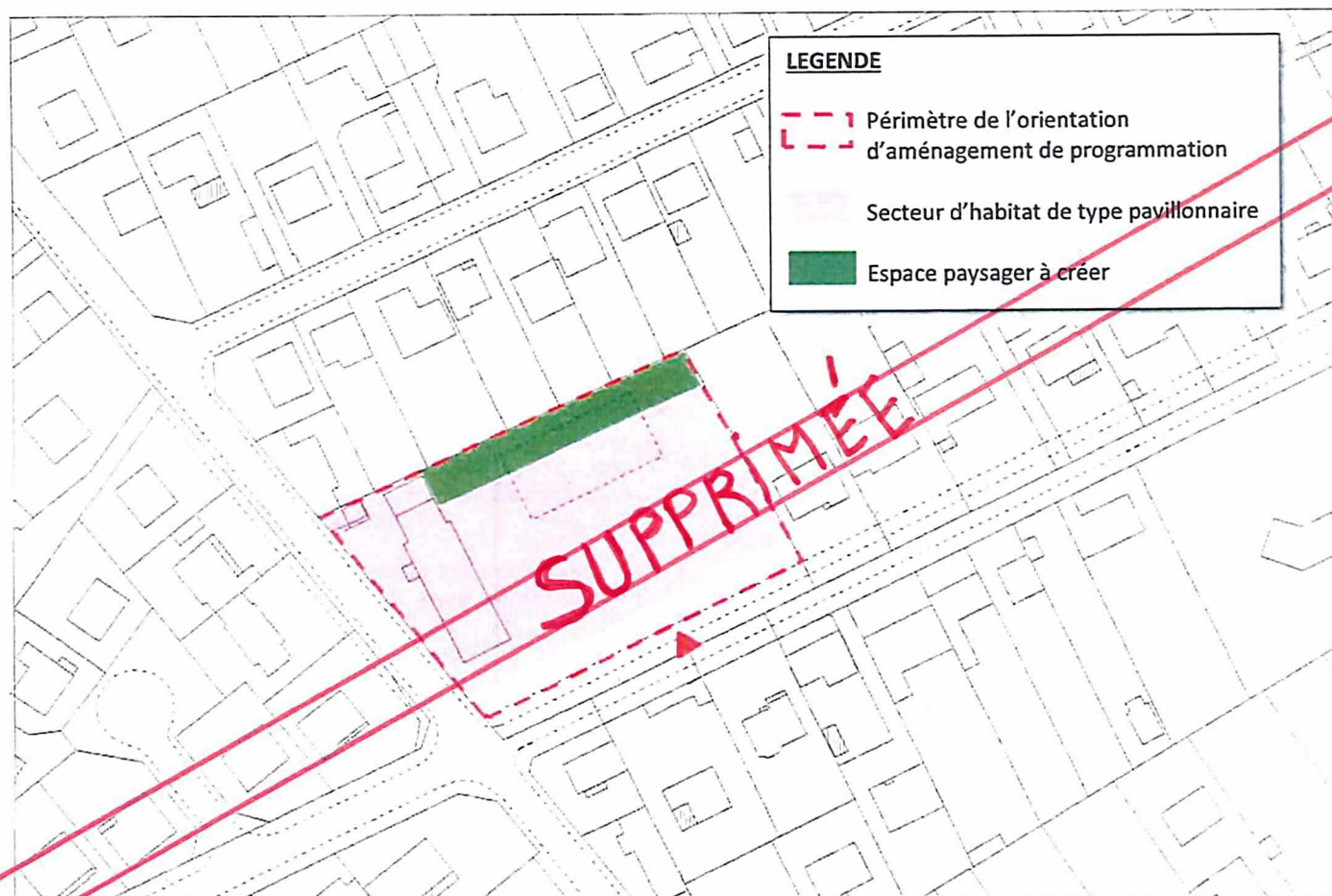
L'accès au site se fera par l'avenue Carnot, et permettra d'accéder à un parc de stationnement situé à l'arrière des constructions.

Les constructions s'implanteront en effet en premier front par rapport à la voie et seront à destination d'habitat. La qualité architecturale de l'environnement bâti devra être respectée ; c'est pourquoi les constructions seront de type maisons de ville et intégreront des percées visuelles sur l'espace vert situé en second plan. Des accès pour les liaisons douces seront également aménagés pour permettre l'ouverture du site sur l'avenue Carnot.

La construction de nouveaux logements devra permettre la diversification du parc par rapport à l'offre actuelle.

Orientation d'aménagement et de programmation : Avenue Carnot

PLU de Brie-Comte-Robert – Février 2016



Rue Mozart

Enjeux et objectifs :

Actuellement occupé par des constructions d'activités économiques peu denses, ce secteur dispose d'un certain nombre de qualités qui font de lui un secteur stratégique pour le développement de l'habitat dans la couronne autour du centre ville : proximité immédiate d'un arrêt de bus direct vers la gare RER de Combs-la-Ville, proximité du centre ville et des commerces, services, proximité d'équipements publics sportifs et scolaires

Le développement de logements devra permettre la diversification du parc par rapport à l'offre actuelle

La réalisation de cette OAP répond également à l'objectif de déplacement des activités à forte emprise située dans le tissu résidentiel vers des zones dédiées afin d'optimiser le foncier pour du logement

Ce projet sera également l'occasion de développer un espace paysager en fond de parcelle afin de maintenir un équilibre entre densification et développement des espaces de respiration

Dispositions en matière d'aménagement du territoire

L'accès au site se fera par la rue Mozart, et permettra d'accéder à un parc de stationnement situé à l'arrière des constructions

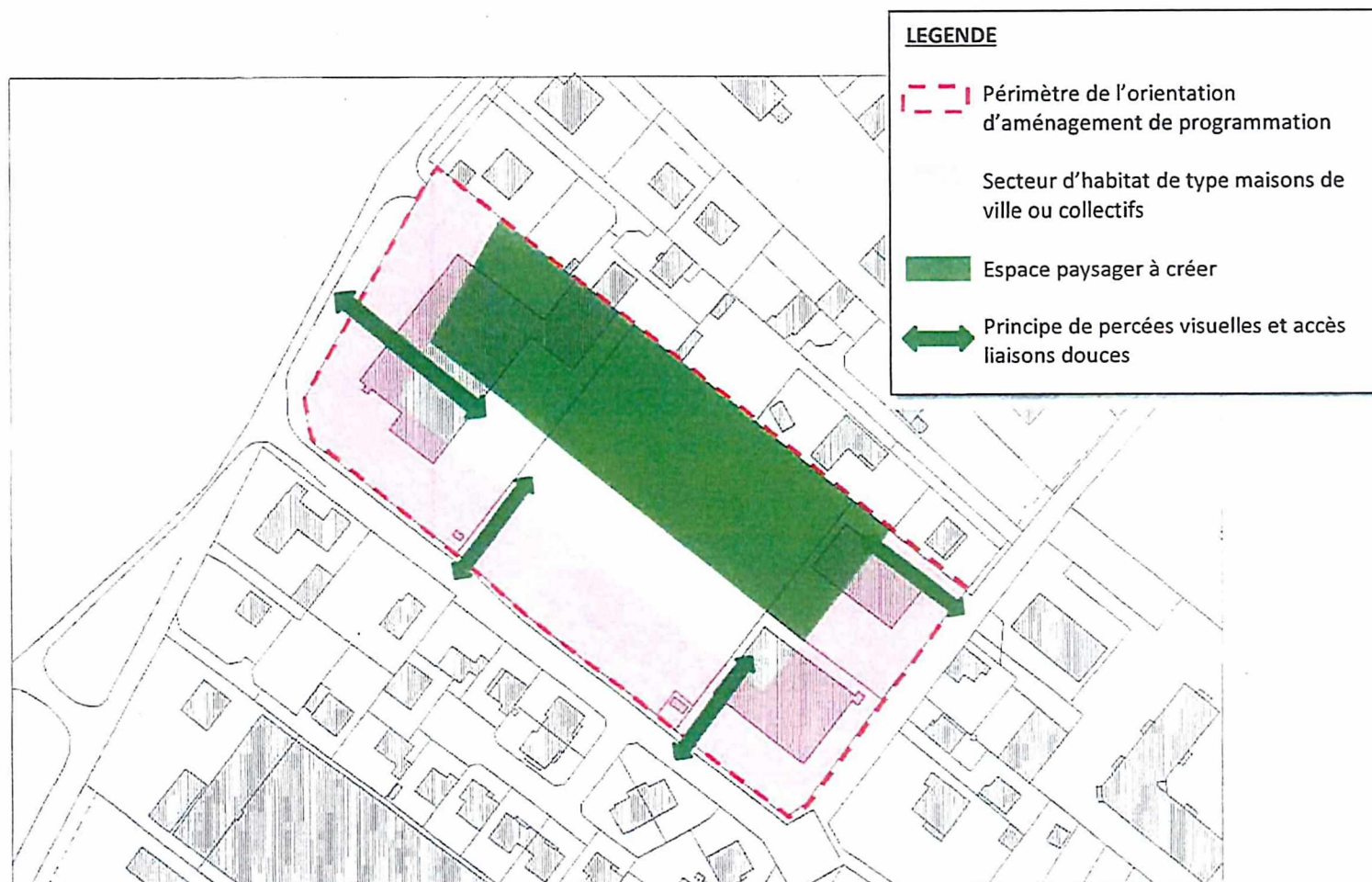
Les constructions s'implanteront en effet en premier front par rapport à la voie et seront à destination d'habitat sous forme de maisons de ville ou de petits collectifs en cohérence avec les constructions environnantes

Des accès pour les liaisons douces seront également aménagés pour permettre l'ouverture du site sur la rue de Villemeneux en direction du centre ville et sur la rue Mozart

Un espace vert sera créé en fond de parcelle afin de permettre la détente des habitants du projet et de développer un équilibre entre densification de la partie en front de rue et préservation d'espaces verts pour l'infiltration des eaux pluviales en second front

Orientation d'aménagement et de programmation : Rue Mozart

PLU de Brie-Comte-Robert – Février 2016



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRIE-COMTE-ROBERT



Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) :

ECOQUARTIER « LES HAUTS DU CORNILLOT »

Avancement au 24 juillet 2018

Conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-6 :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

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

Article R151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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



Accès, circulation, liaison, entrée de ville

① Créer un accès pour les véhicules automobiles éloigné de l'intersection RD319/RD50E1.

② Créer un des accès de préférence face au Chemin du Grand Moulin du Cornillot pour organiser un carrefour en croix. La création d'autres accès depuis la D50E1 est possible mais en nombre limité.

③ Créer un accès sur la RD319 si possible face à la rue du Dr Claude Bernard. Aménager la traversée piétonne et cyclable de la RD319 vers l'arrêt de bus et l'école. Aménager une liaison douce vers l'arrêt de bus et l'école. Sécuriser le carrefour et la traversée.

④ Améliorer l'intersection RD319/RD50E1 pour prendre en compte le trafic induit par les opérations nouvelles.

⑤ Assurer la continuité des liaisons douces vers le centre-bourg.

⑥ Faire ralentir les véhicules automobiles en amont de la traversée piétons/cycles. Mener une étude de circulation pour préciser les aménagements en entrée de ville et à l'intersection RD319/RD50E1 (profils des voies, feu rouge, carrefour...).



Grand paysage et insertion urbaine

7

Préserver la frange boisée accompagnant le chemin, la vallée du Cornillot et la vue sur le clocher de l'église Saint-Etienne.

8

Constituer la limite de l'urbanisation par une frange végétale assurant la transition avec l'espace agricole).

9

Protéger et conserver les haies existantes.

10

Intégrer au paysage des rues les ouvrages de gestion des eaux pluviales (retenue, infiltration...). Mettre en œuvre des matériaux perméables.

11

Prendre en compte la topographie et étudier l'insertion dans le grand paysage et la vue depuis l'entrée par l'avenue Victor Hugo.

12

En entrée de ville, organiser un front urbain prenant en compte à la fois la volumétrie des maisons individuelles en vis-à-vis et les logements collectifs à l'ouest. Organiser une transition volumétrique. Organiser une façade avant prenant en compte les nuisances sonores de la RD319.

13

Organiser le front urbain et l'angle. Eviter les façades aveugles et les pignons. Prendre en compte la volumétrie des logements collectifs voisins.

14

Adopter une volumétrie proche des maisons individuelles qui font face.

15

A l'intérieur du quartier, organiser des rues avec des constructions possédant une partie de la façade à l'alignement.

16

Organiser le bâti face à l'espace naturel, orienter au sud-ouest valorisant la vue et l'ensoleillement.



Stationnement, gestion de l'eau et des déchets

17 Concevoir un stationnement mutualisé entre les logements et les commerces.

18 Prévoir le stationnement visiteur réparti dans l'ensemble de l'opération en plusieurs poches. Prévoir une partie du stationnement lié au logement organisé en poches à proximité de logements, en y incluant des places réservés au covoiturage.

19 En cas de construction d'équipement collectif, prévoir l'aménagement d'un espace public de rencontre.

20 Prévoir des bornes enterrées pour la collecte des ordures ménagères. Organiser le stationnement du camion de ramassage en dehors de la voie.

21 Installer des citernes de recueil des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et espaces verts.

Programmation

En secteur 1 (zone UT) :

- Foyer de jeunes travailleurs de 40 logements minimum (pas de logements en rez-de-chaussée, dédié aux espaces communs)
- 12 maisons de ville minimum

En secteur 2 (zone 1AUh) :

- 95 logements minimum, donc 25% minimum de logements locatifs sociaux (soit 24 logements locatifs sociaux minimum)

En secteur 3 (zones N et Nh) :

- Pas de constructions nouvelles, exceptées celles autorisées par le règlement



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint-Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRIE-COMTE-ROBERT



Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) :

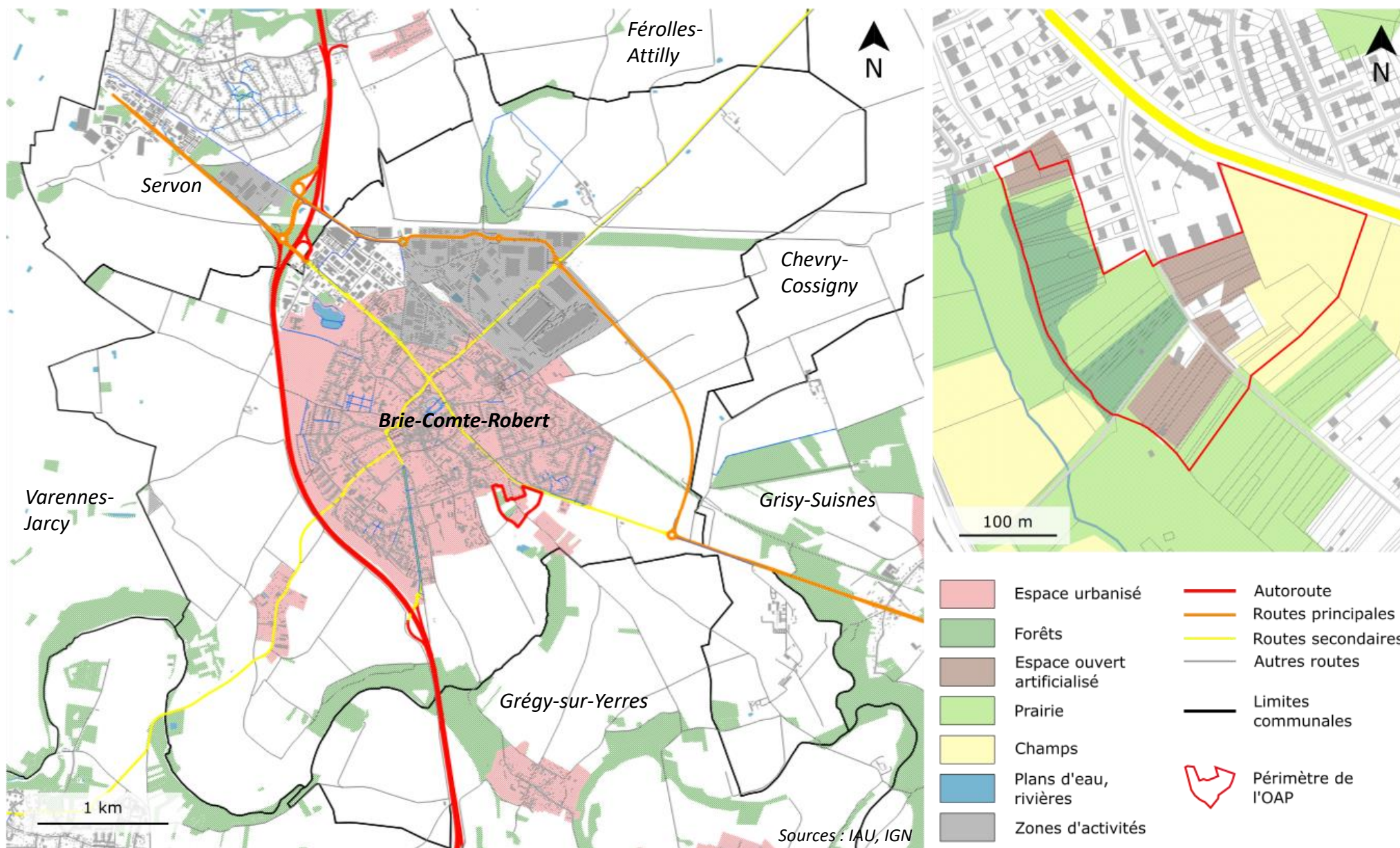
ECOQUARTIER « LES HAUTS DU CORNILLOT »

Avancement au 24 juillet 2018

SOMMAIRE

1. La situation actuelle _____	3
2. L'espace auparavant _____	5
3. Le site : relief, végétation, eau _____	6
4. Le paysage _____	8
5. Caractéristiques du bâti aux abords _____	11
6. Voirie et transports en commun _____	12
7. Le projet de déviation au sud de la commune _____	13
8. Les réseaux _____	14
9. Les risques présents sur le secteur _____	15
10. Le site dans le PLU en vigueur _____	18
11. La zone AU dans le PLU en vigueur _____	19
12. Les scénarios d'aménagement _____	23
13. Les objectifs environnementaux _____	29
14. Ambiances architecturales et paysagères _____	35
15. La nécessité d'une modification du PLU et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) _____	37
16. Le front urbain d'intérêt régional du SDRIF _____	38
17. Les limites de l'enveloppe urbanisée et le nouveau front urbain _____	39
18. Modification du document graphique de zonage du PLU _____	40

1. La situation actuelle



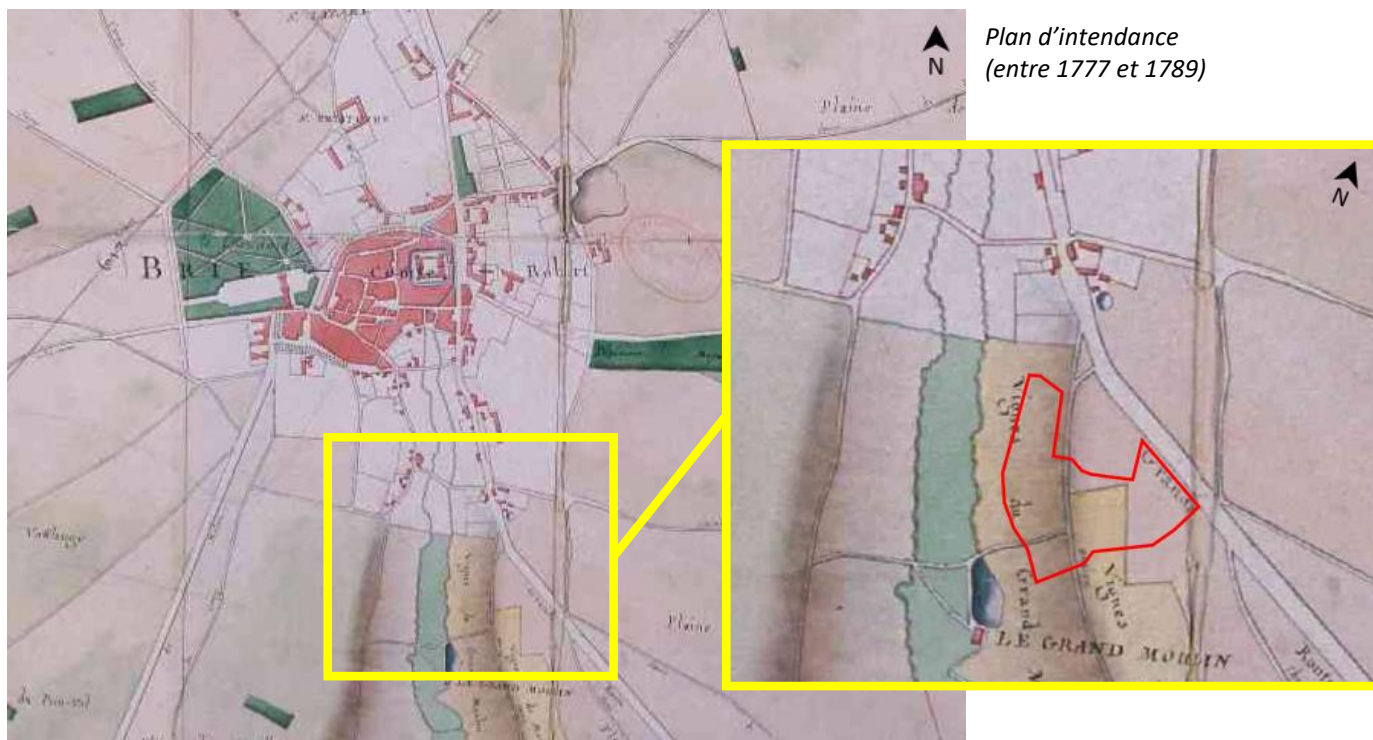
1. La situation actuelle



Les superficies des îlots sont les suivantes :

- îlot 1 : 23 539 m²
- îlot 2 : 24 261 m²
- îlot 3 : 9 404 m²
- îlot 4 : 4 280 m² (propriété du Département de Seine-et-Marne, actuellement inoccupé)

2. L'espace auparavant



Plan d'intendance
(entre 1777 et 1789)



Carte de l'Etat-Major (entre 1822 et 1860)

Au XVIII^e siècle, d'après le plan d'intendance de Brie-Comte-Robert, le village de Brie-Comte-Robert est développé autour de son château. Il n'y a pas encore d'extension urbaine au sud de la commune. L'actuel périmètre d'OAP se trouve à l'emplacement de vignes, en bordure d'un espace boisé et du ru des Cotillots à l'ouest. La voirie principale est déjà existante. La Grand Route passe à l'est.

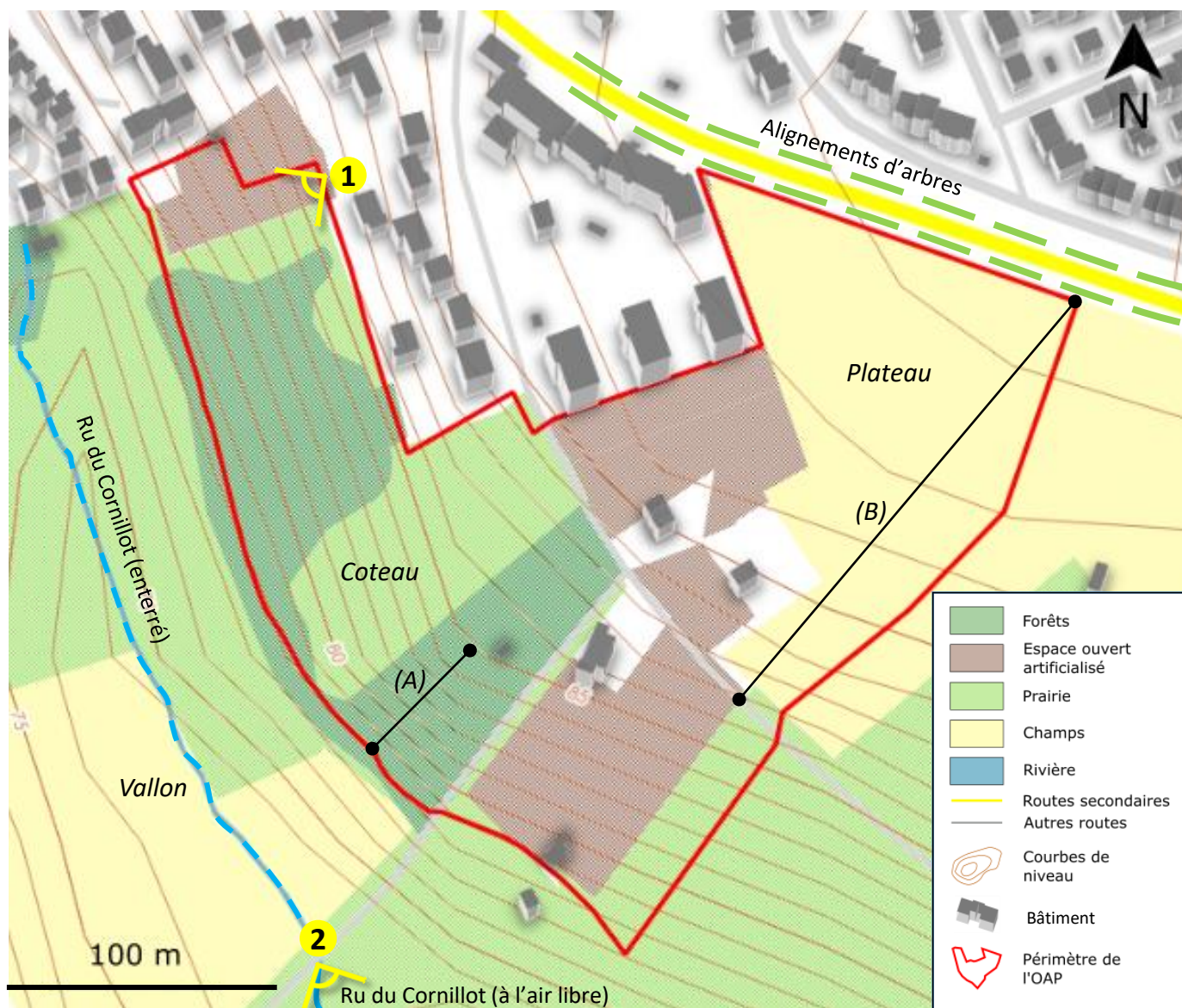
Un moulin se situe au sud de l'actuel périmètre, au bord d'un étang qui existe encore aujourd'hui.

Au début du XIX^e siècle, l'urbanisation de Brie-Comte-Robert se poursuit vers le sud, le long du ru du Cornillot, mais le périmètre d'OAP et ses abords demeurent des espaces naturels et agricoles.



Au XX^e siècle, l'urbanisation du sud de la commune est progressive : ce sont d'abord les zones pavillonnaires au nord-est du périmètre OAP à partir des années 1980, puis les immeubles collectifs juste au nord dans les années 1990 qui émergent de terre.

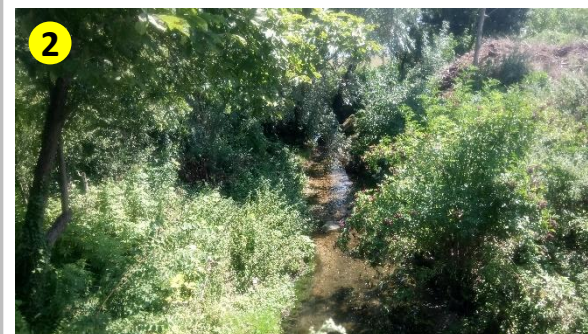
3. Le site : relief, végétation, eau



Le site des Hauts du Cornillot surplombe le Ru des Cornillots qui se situe à moins de 50 m à l'ouest du périmètre de l'OAP. Ce ru est enterré au nord du chemin du Grand Moulin des Cornillots, il est à l'air libre au sud de ce chemin.

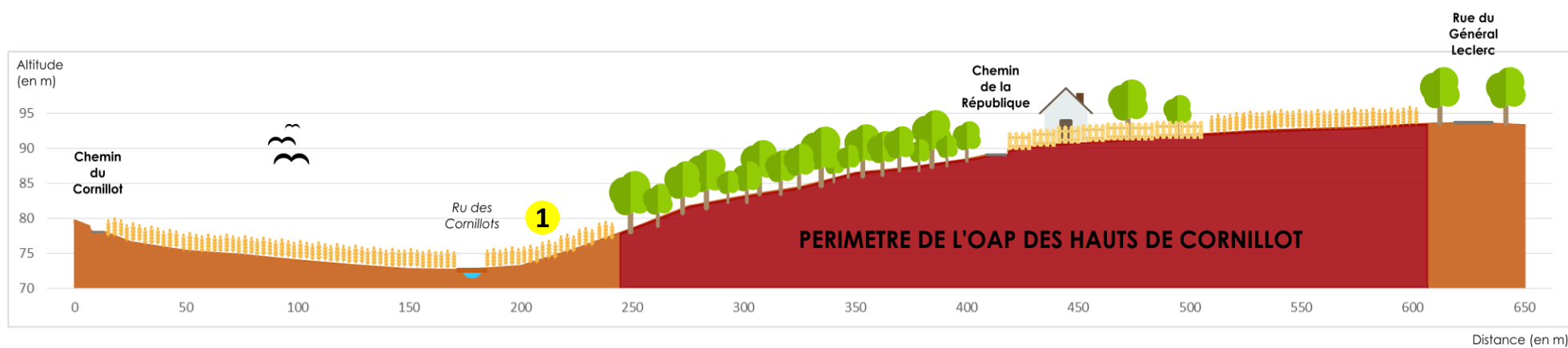
Le site se trouve sur un coteau entre 78 m et 94 m d'altitude. La pente est inclinée selon un axe NE/SO, à environ 4,5 % (pour une distance de 100 m, l'altitude varie de 4,5 m). La pente est de 11% sur le coteau (A), de 3% sur le plateau (B).

Concernant la végétation, on recense principalement un massif boisé sur la partie ouest du périmètre. Le reste du secteur est partagé entre des prairies, des champs et des espaces ouverts artificialisés.



Le ru du Cornillot

3. Le site : relief, végétation, eau



4. Le paysage : les points de vue sur le site depuis l'extérieur



Vue sur la vallée du Cornillot depuis la rue du Général Leclerc

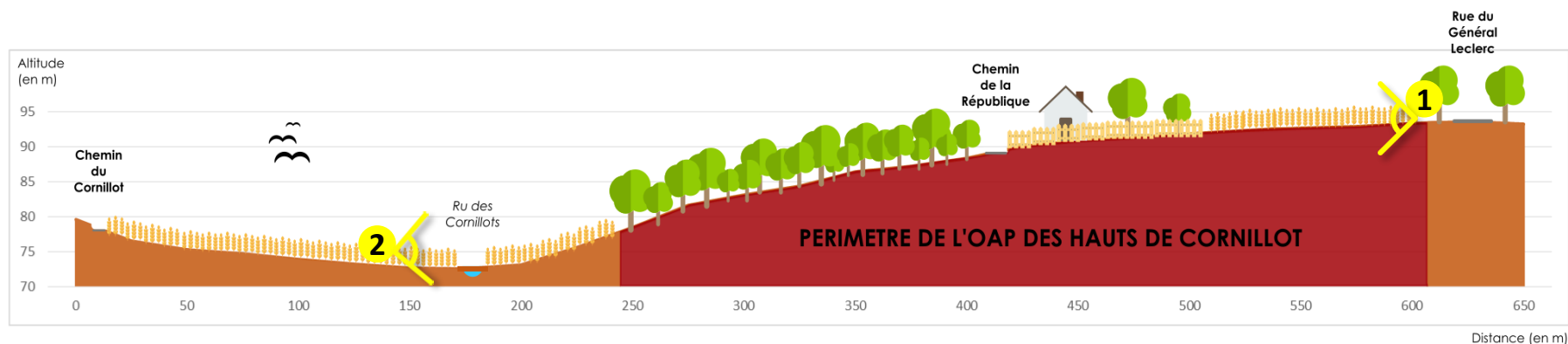


Vue sur le site depuis le chemin du Grand Moulin de Cornillot

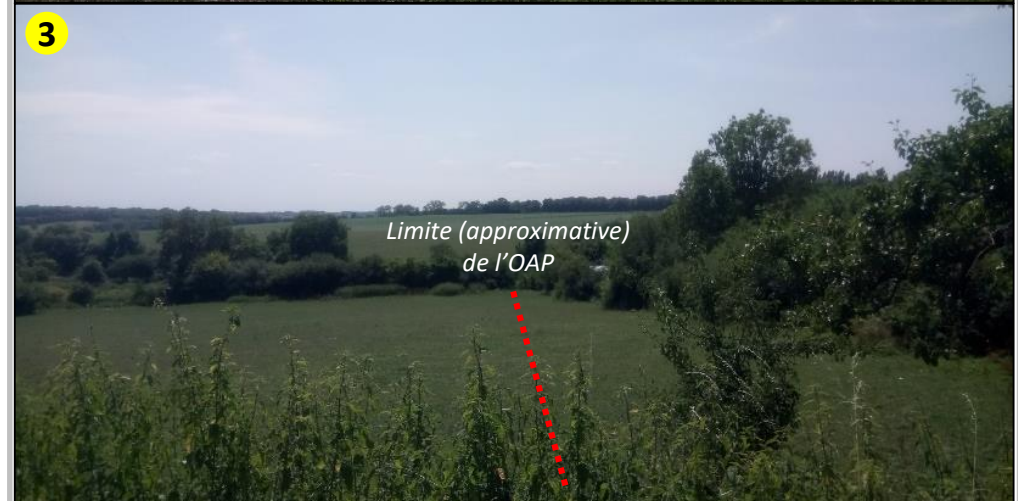
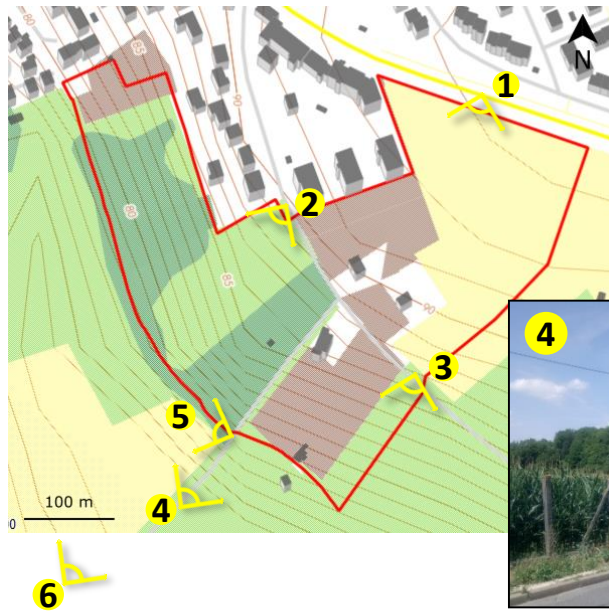


Vue sur le site depuis l'avenue Victor Hugo

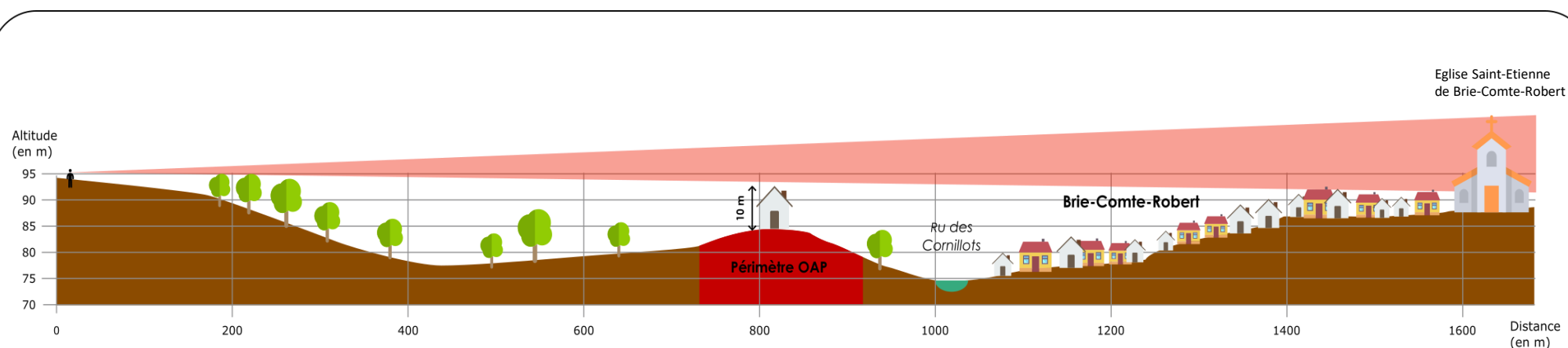
3



4. Le paysage : points de vue à prendre en compte



4. Le paysage : cône de vue inscrit dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



Un cône de vue sur l'église Saint-Etienne de Brie-Comte-Robert (en rouge clair sur la coupe topographique ci-dessus) est inscrit dans l'AVAP afin de le préserver. Ce cône de vue passe par le périmètre de l'OAP des Hauts de Cornillot. Le secteur se situe légèrement en hauteur par rapport au fond de vallée (voir coupe).

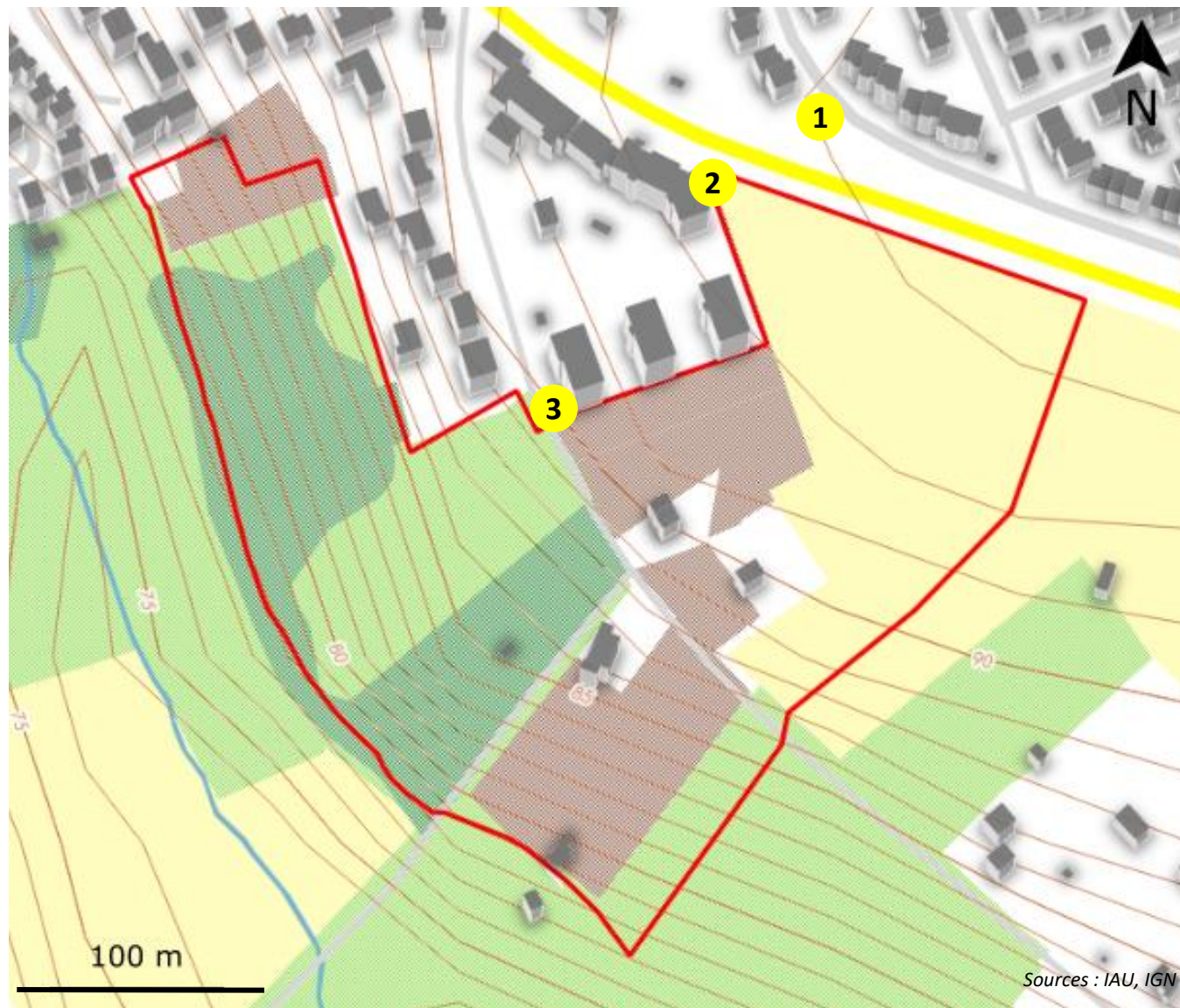
Dans le règlement du PLU en vigueur, la hauteur des bâtiments est limitée à 10 m au faîtiage (pour les constructions destinées aux services publics la limite est de 15 m au faîtiage). Néanmoins compte tenu de la topographie, des bâtiments de cette hauteur ne gêneront pas la vue sur l'église.



Vue depuis le plateau sur l'église



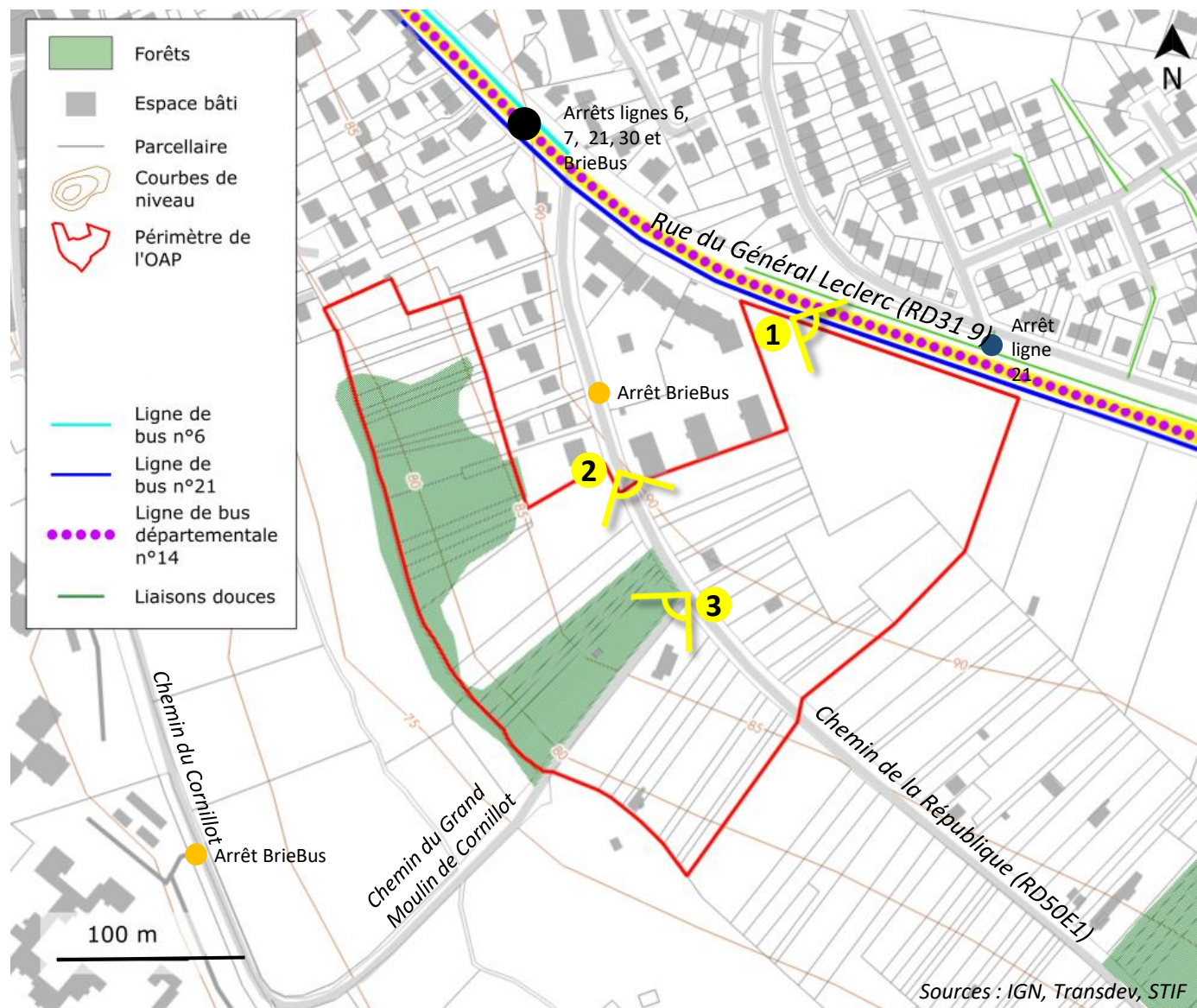
5. Caractéristiques du bâti aux abords



Logement collectif (RdC+1+combles)



6. Voirie et transports en commun



Le trottoir le long de la rue du Général Leclerc

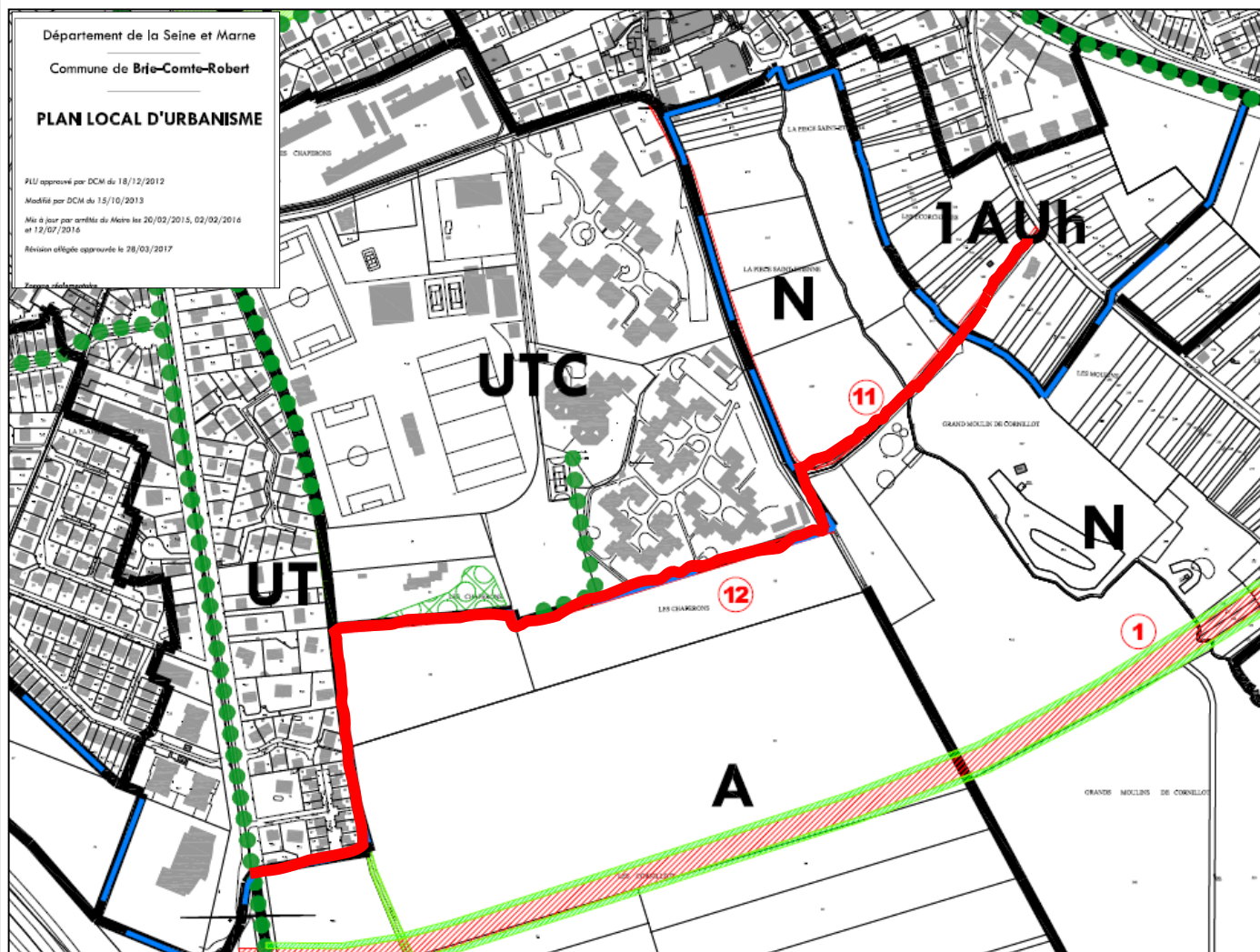


Vue depuis le chemin de la République, en regardant vers le sud



Vue depuis le chemin du Grand Moulin de Cornillot

7. Le projet de déviation au sud de la commune



Un emplacement réservé (n°1) a été réalisé afin de créer une déviation sud de la RD319.

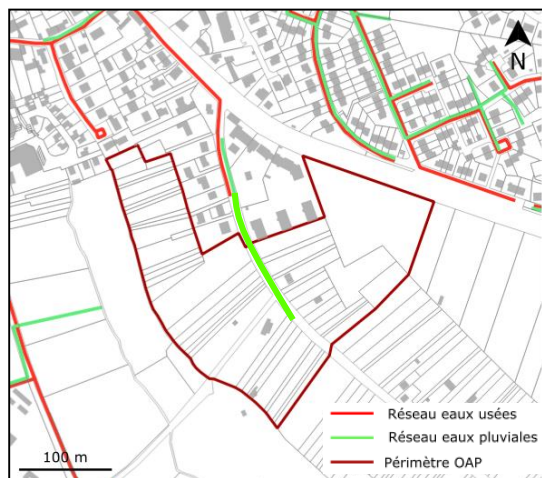
Ce projet a été abandonné.

Il existe un projet de création de voie entre l'avenue Victor Hugo et le chemin du Grand Moulin de Cornillot.

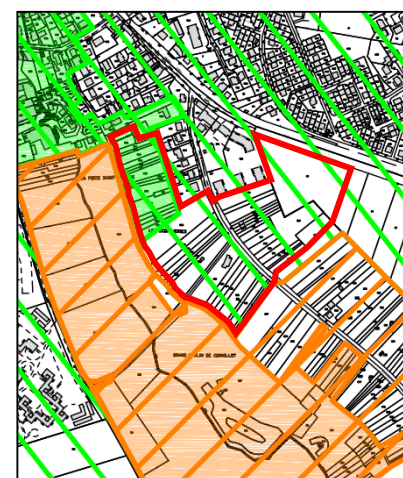
Des emplacements réservés (n°11 et 12) sont inscrits au PLU dans ce but.

8. Les réseaux

Source : URBATEC, Etude de faisabilité de l'Ecoquartier du Grand Moulin du Cornillot à Brie-Comte-Robert : diagnostic du site : réseaux, novembre 2017



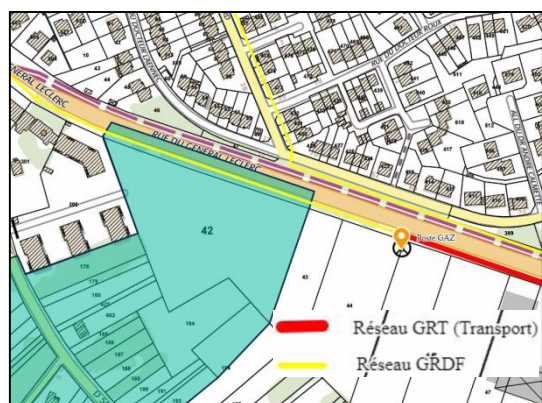
Plan des réseaux AEP



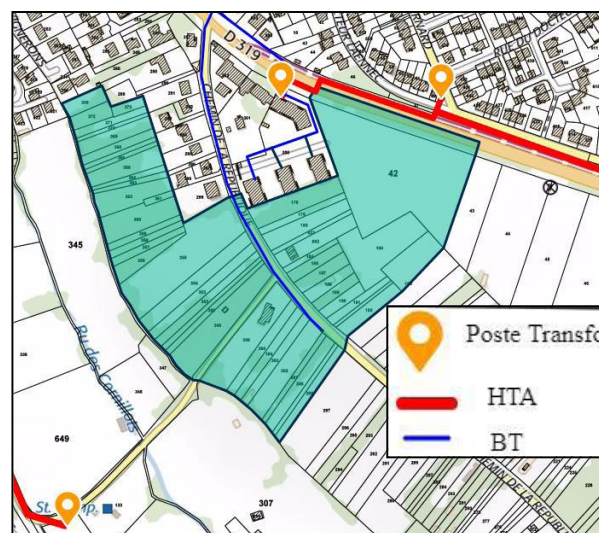
Source : révision du SDA

- Zonage sans réseaux canalisés avec possibilité d'infiltration
- Zonage sans réseaux canalisés sans possibilité d'infiltration
- Zonage avec réseaux canalisés avec possibilité d'infiltration
- Zonage avec réseaux canalisés sans possibilité d'infiltration
- Périmètre de l'OAP

Le site est entièrement en assainissement collectif avec un secteur proche du ru sans possibilité d'infiltration des eaux.



Plan des réseaux de GAZ



Plan des réseaux d'électricité (HTA/BT)



Plan des réseaux TELECOM

Le projet étant en limite de commune, il ne bénéficie pas d'une desserte en réseaux satisfaisant. Néanmoins, des réseaux suffisamment dimensionnés sont présents sur la rue du Général Leclerc qui borde au nord l'emprise du projet. Ainsi de nouveaux réseaux pourront être créés depuis ces réseaux afin de desservir le nouveau quartier.

Les points positifs sont :

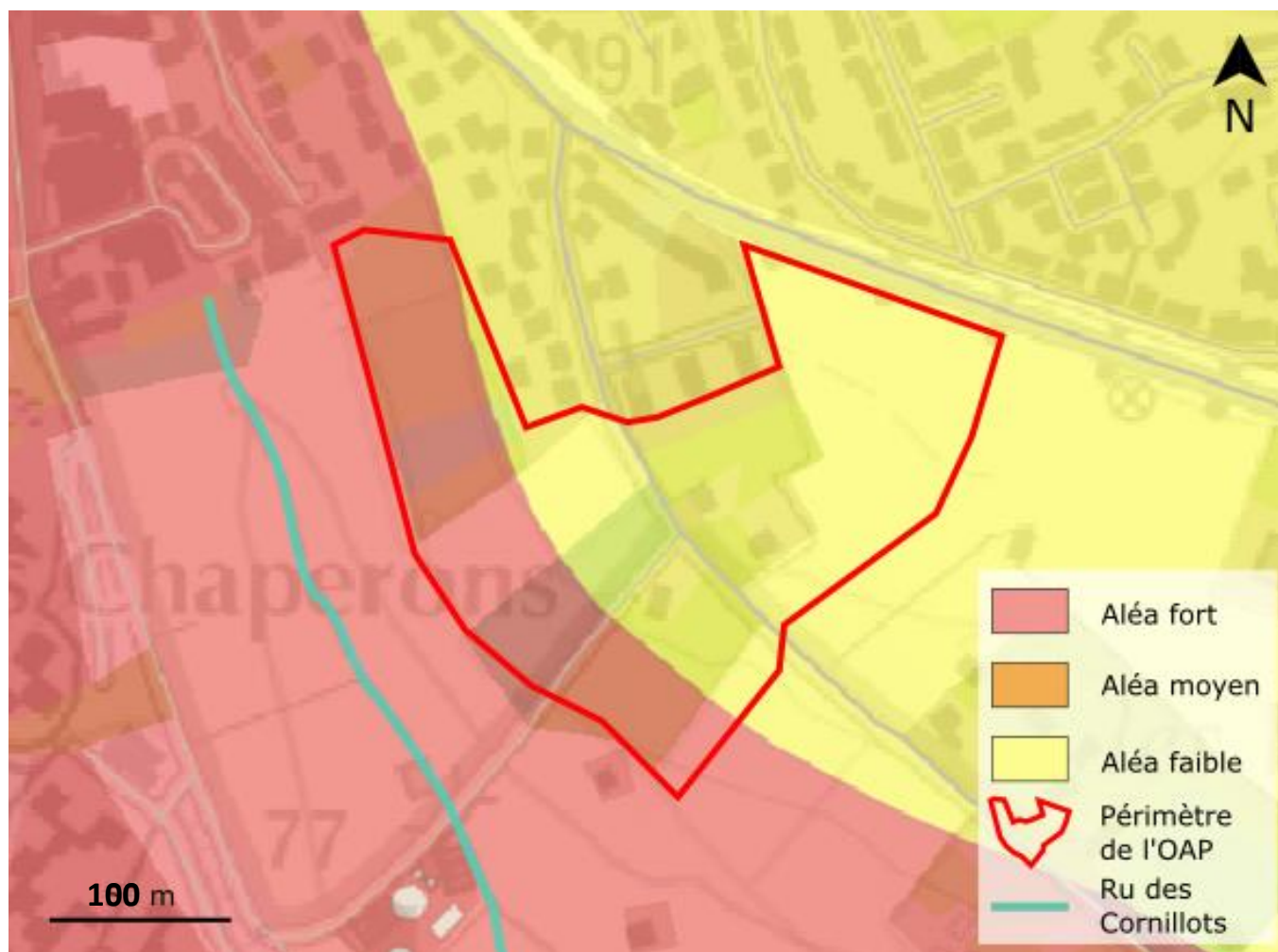
- Le projet se situe dans une zone où l'infiltration est possible (sauf sur un petit secteur)
- De nombreux réseaux sur la rue du Général Leclerc
- Le réseau de télécommunication est majoritairement souterrain

Les points négatifs sont :

- Impossibilité de raccordement gravitaire pour le réseau d'eaux usées
- Pas d'informations sur le déploiement de la fibre
- La présence d'un réseau de transport de gaz à proximité

9. Les risques présents sur le secteur

L'aléa lié au retrait-gonflement des argiles



La présence de couches géologiques argileuses ou marneuses en surface favorise le retrait-gonflement des argiles, phénomène pouvant provoquer d'importants désordres dans les constructions (tassements différentiels) et des sinistres coûteux pour la collectivité (catastrophes naturelles). L'aléa est la probabilité de survenance du sinistre.

Toute la partie du secteur au sud-ouest, correspondant à une couche de marnes, en contrebas du coteau, est ainsi exposée à un aléa fort. Un aléa faible est présent sur la partie haute du coteau.

Il conviendra alors de prendre en compte le risque lié aux argiles lors de la construction des habitations sur le secteur (fondations appropriées, consolidation des murs porteurs,...).

9. Les risques présents sur le secteur

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique dans les sédiments

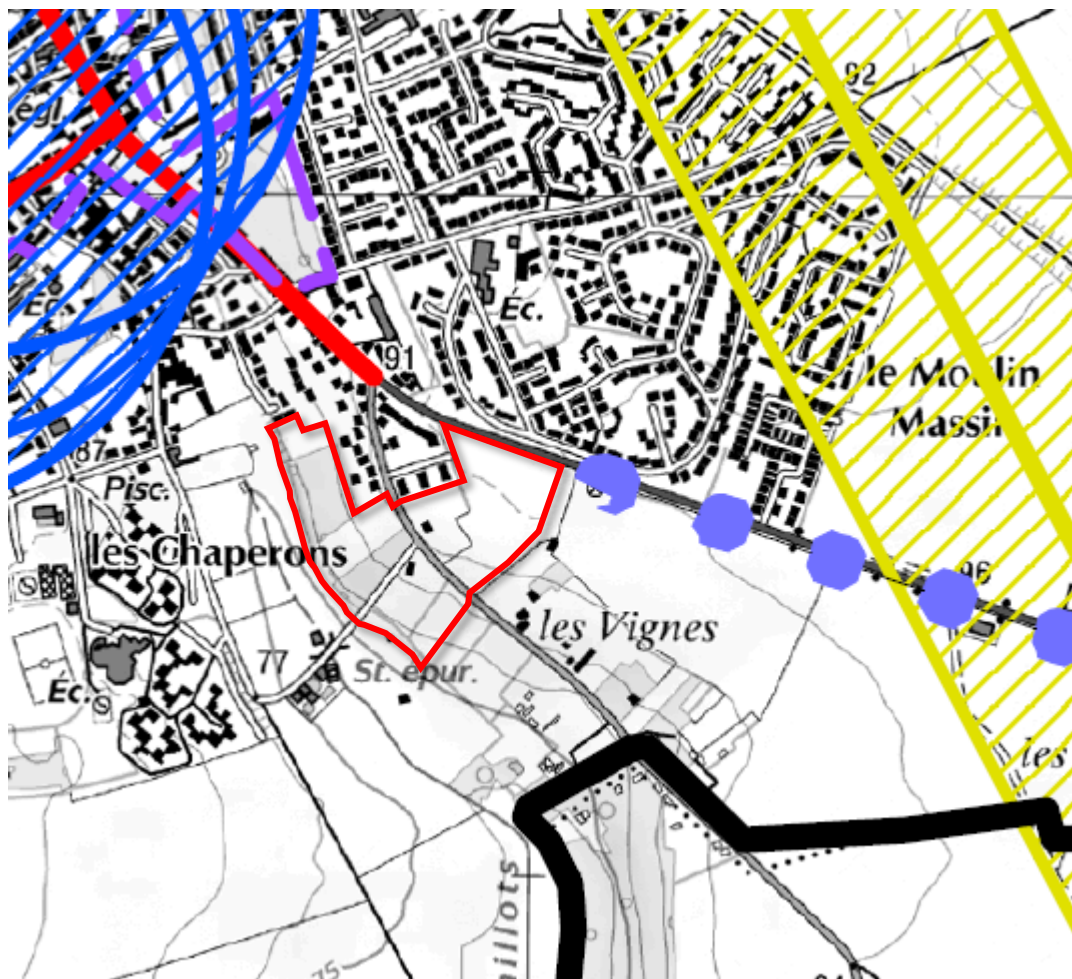


La présence du Ru des Cornillots témoigne de la présence de la nappe à la surface du sol, ce qui entraîne un aléa très élevé d'inondation dans les sédiments.

C'est surtout le secteur nord-ouest qui est concerné par ce risque, le reste du site étant en aléa « très faible » à « très faible à inexistant ».

Il conviendra donc de prendre en compte ce type de risque lors de l'urbanisation de ce secteur.

9. Les risques présents sur le secteur : servitudes



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique
du PLU (date de réalisation : août 2011)

-  Périmètre de protection des monuments historiques
-  Liaison hertzienne
-  Alignements
-  Canalisations de gaz
-  Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

Une canalisation de gaz passe le long de la rue du Général Leclerc mais n'a pas d'impact sur le secteur.

Il existe une protection des liaisons hertziennes contre les obstacles à environ 200 mètres à l'est du secteur.

La rue du Général Leclerc est classée comme infrastructure de transport terrestre de catégorie 3 : les constructions dans un secteur de 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche devront posséder une isolation acoustique renforcée (arrêté préfectoral n°99DAI1CV102).

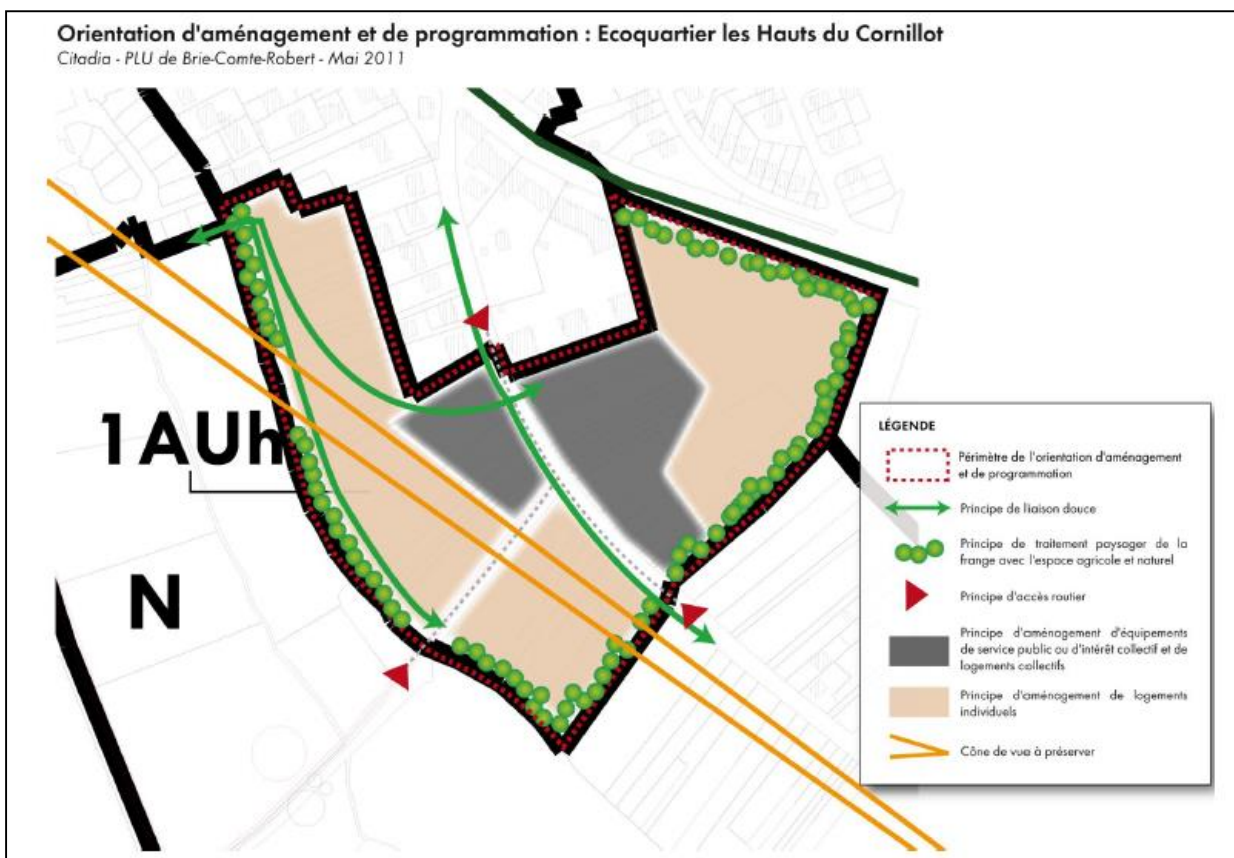
10. Le site dans le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur est celui dont la dernière procédure approuvée (une révision allégée) est en date du 28 mars 2017.

Les orientations du PADD concernant le site sont les suivantes :

- Traiter de manière qualitative les franges d'urbanisation et les espaces de transition
- Limiter les extensions et développer des projets durables
- Encourager le développement des énergies renouvelables et viser l'exemplarité en termes de consommation énergétique des constructions neuves et réhabilitations
- Intégrer les perspectives et cônes de vue de l'AVAP
- Révéler l'eau
- Tenir compte du risque inondation

L'OAP :



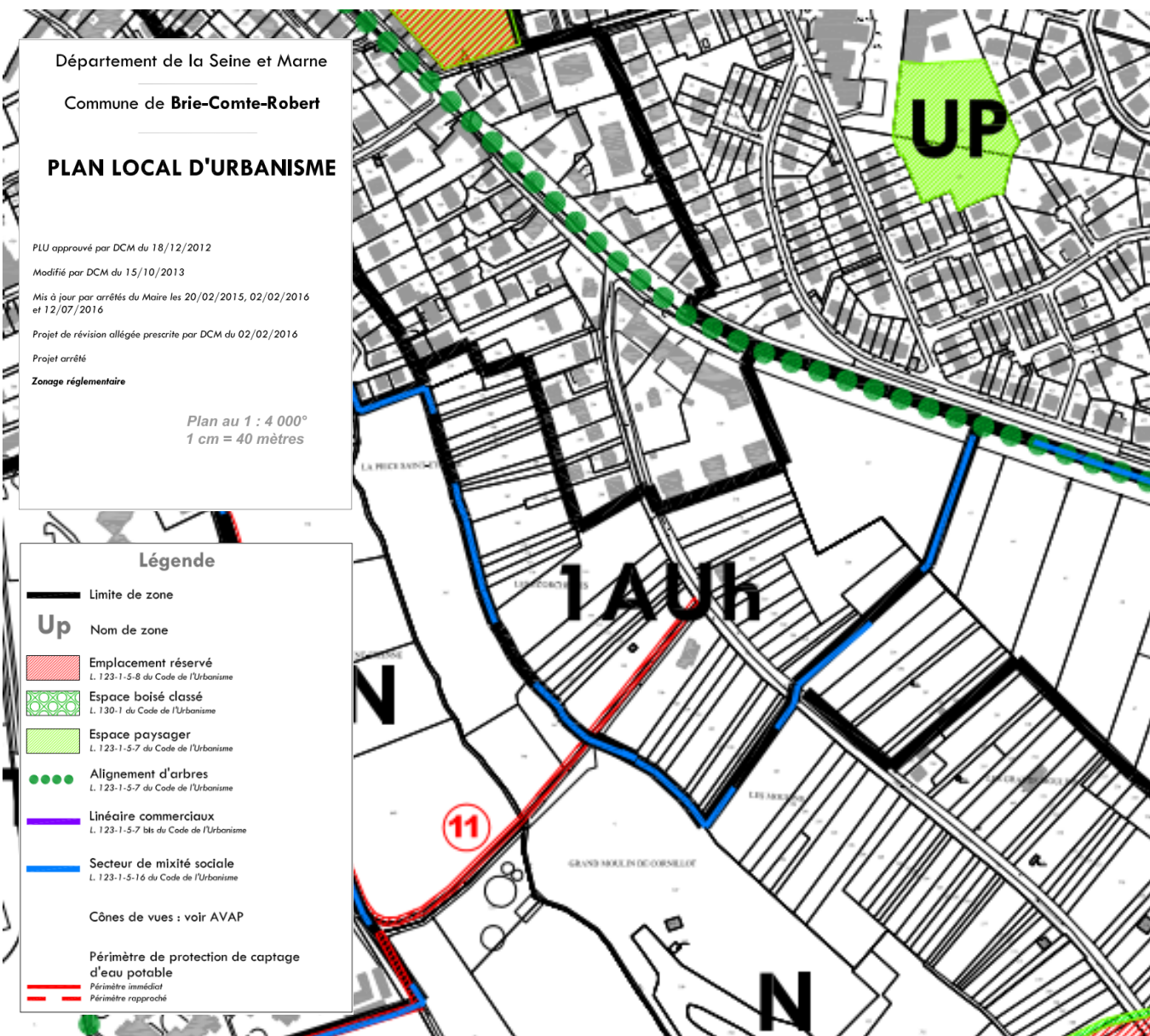
Le règlement :

Le terrain à l'angle de la RD 319 et du chemin de la République, appartenant au département est versé en zone UT.

Principales règles de la zone UT:

- Pour les constructions de plus de 10 logements au moins 25% de LLS,
- Implantation à 'alignement ou en recul d'au moins 5 mètres,
- Implantation sur les limites séparatives ou en recul de 3 ou 4 mètres selon la présence de baie,
- Emprise au sol maximale de 50%,
- Hauteur maximale de 12 mètres au faîtage,
- Débit de fuite maximale pour les eaux pluviales de 1l/s/ha,
- 1 place de stationnement pour 35 m² de SDP avec 50% de places de stationnement couvertes,
- 30% d'espaces verts.

11. La zone AU dans le PLU en vigueur



Le PLU en vigueur est celui dont la dernière procédure approuvée (une modification simplifiée approuvée le 12 février 2019)

Le secteur 1 AUh correspond à l'OAP des Hauts du Cornillot.

L'urbanisation de ce secteur sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble participera à l'objectif de renouvellement de la population briarde parallèlement à l'amélioration du traitement des entrées de ville. Les règles de constructions imposées permettent la prise en compte de la qualité paysagère et naturelle du site. (extrait du règlement du PLU en vigueur).

11. La zone AU dans le PLU en vigueur : extraits du règlement du PLU

ARTICLE 1AUh.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;

ARTICLE 1AUh.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves destinées à l'habitation ou issues du changement de destination comprenant 10 logements ou plus, à condition de réserver, a minima, 25% du nombre de logements pour du logement locatif à loyer modéré ;
- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc) ;

ARTICLE 1AUh.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2. Voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit :

- présenter une largeur minimale de 3,5m en tout point de la bande de roulement ;
- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

ARTICLE 1AUh.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit avec un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, des reculs ponctuels n'excédant pas 5m de profondeur et limités à 30% du linéaire total de façade sont néanmoins autorisés afin de permettre une animation architecturale.

ARTICLE 1AUh.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- sur une des limites séparatives latérales ;
- sur les 2 limites séparatives latérales ;
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, la distance (L) comptée horizontalement de tout point (a) du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (b) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m dans le cas de façade aveugle et 4m dans le cas de façade avec baie(s).

ARTICLE 1AUh.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à

condition que la distance séparant 2 bâtiments, comptée horizontalement en tous points des constructions, soit au moins égale à 6m.

ARTICLE 1AUh.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

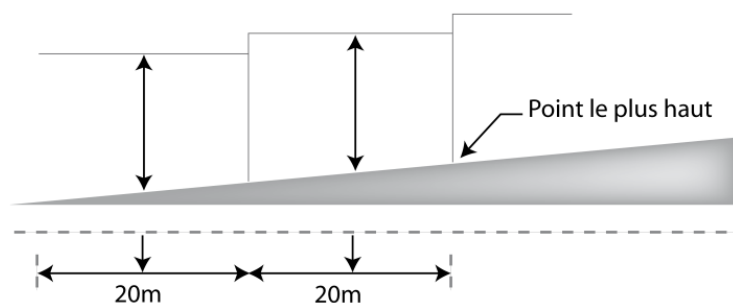
11. La zone AU dans le PLU en vigueur : extraits du règlement du PLU

ARTICLE 1AUh.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions nouvelles, à l'exception des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 10m au faîtage dans le cas de toitures à pentes et à 9m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.



ARTICLE 1AUh.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Intégration des constructions dans le paysage :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions

ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et

des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la

construction existante de par les formes/gabarits, les couleurs ou l'aspect des matériaux

qu'elles emploient.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

ARTICLE 1AUh.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manoeuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes.

Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

A compter de 2 places, au moins 50% des places de stationnement doivent être couvertes.

Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m ;
- largeur : 2,30m en extérieur, 2,50m en intérieur (type boxe)
- dégagement : 6m x 2,30m.

Chaque emplacement de stationnement poucettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,
- minimum 1 dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

11. La zone AU dans le PLU en vigueur : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations du PADD concernant le site sont les suivantes :

- Traiter de manière qualitative les franges d'urbanisation et les espaces de transition
- Limiter les extensions et développer des projets durables
- Encourager le développement des énergies renouvelables et viser l'exemplarité en termes de consommation énergétique des constructions neuves et réhabilitations
- Intégrer les perspectives et cônes de vue de l'AVAP
- Révéler l'eau
- Tenir compte du risque inondation

12. Les scénarios d'aménagement (OAP)

Esquisse de faisabilité scénario 1

La présente esquisse illustre un test de réceptivité du site de l'Ecoquartier du Cornillot à Brie Comte Robert. Le tableau inséré page suivante estime la surface de plancher constructible.

L'esquisse propose la création d'une voie nouvelle reliant la RD 319 au chemin de la République. Cette rue dessert les nouveaux îlots.

Cette rue est longée par une large bande d'emprises dédiées à la gestion des eaux pluviales, ce qui constituera un paysage planté en accompagnement de la rue et une richesse écologique.

Les îlots situés au sud du Chemin de la République sont desservis par une nouvelle rue parallèle aux courbes de niveaux du site.

Toute la lisière de l'opération est marquée par un chemin de promenade, et agricole, et doublée de boisements conservés ou de plantations champêtres.

En limite sud-est de la zone AU, une zone de pâturage agricole est conservée afin de maintenir cette activité et de préserver la haie champêtre existante.

Le cœur d'opération accueille de petits immeubles collectifs en R+1+C.

Les franges de l'opération accueillent des programmes de maisons individuelles.

L'ensemble du bâti devrait être construit en matériaux bio-sourcés locaux (bois, chanvre, paille) et répondre au label HQE.



12. Les scénarios d'aménagement (OAP)

Ecoquartier Cornillot		scénario 1					
	A	B	C	D	E	F	G
rdc	770	1092			1560	624	
etage 1	740	1052			1510	604	
etage 2							
combl es	518	736			1057	423	
total	2027	2880			4127	1651	
Nbr logts	35	50	16	8	71	28	19
		parking sous-sol			parking sous-sol		
Total général	densité						
227	36 logts/ha						



12. Les scénarios d'aménagement (OAP)

Esquisse de faisabilité scénario 2

Ce second scénario examine la possibilité de limiter au nord la nouvelle urbanisation et d'associer au projet la construction du site en friche du conseil départemental.

Le tableau inséré page suivante estime la surface de plancher constructible.

L'esquisse propose comme dans le scénario initial la création d'une voie nouvelle reliant la RD 319 au chemin de la République. Cette rue dessert les nouveaux ilots.

Cette rue est longée par une large bande d'emprises dédiées à la gestion des eaux pluviales, ce qui constituera un paysage planté en accompagnement de la rue et une richesse écologique.

La lisière est de l'opération est marquée par un chemin de promenade, et agricole, et doublée de boisement conservés ou de plantations champêtres.

Le cœur d'opération accueille de petits immeubles collectifs en R+1+C.

Les franges de l'opération accueillent des programmes de maisons individuelles.

L'ensemble du bâti devrait être construit en matériaux bio-sourcés locaux (bois, chanvre, paille) et répondre au label HQE.

L'îlot à l'entrée du chemin de la République est en R+1+C pour les logements collectifs, et en R+1 pour les logements intermédiaires situés sur le Chemin de la République. Cette diversité de gabarit permettra une liaison de volumes avec les constructions environnantes.



12. Les scénarios d'aménagement (OAP)

Ecoquartier Cornillot		scénario 2			
	A	B	C	D (terrain Département)	
rdc	770	1092		850	
etage 1	740	1052		830	
etage 2					
combles	518	736		285	
total	2027	2880		1965	
Nbr logts	35	50	16	34	
Total général		densité (A B C)		D	
135 logements		44 logts/ha		80 logts/ha	
	49 logts/ha				

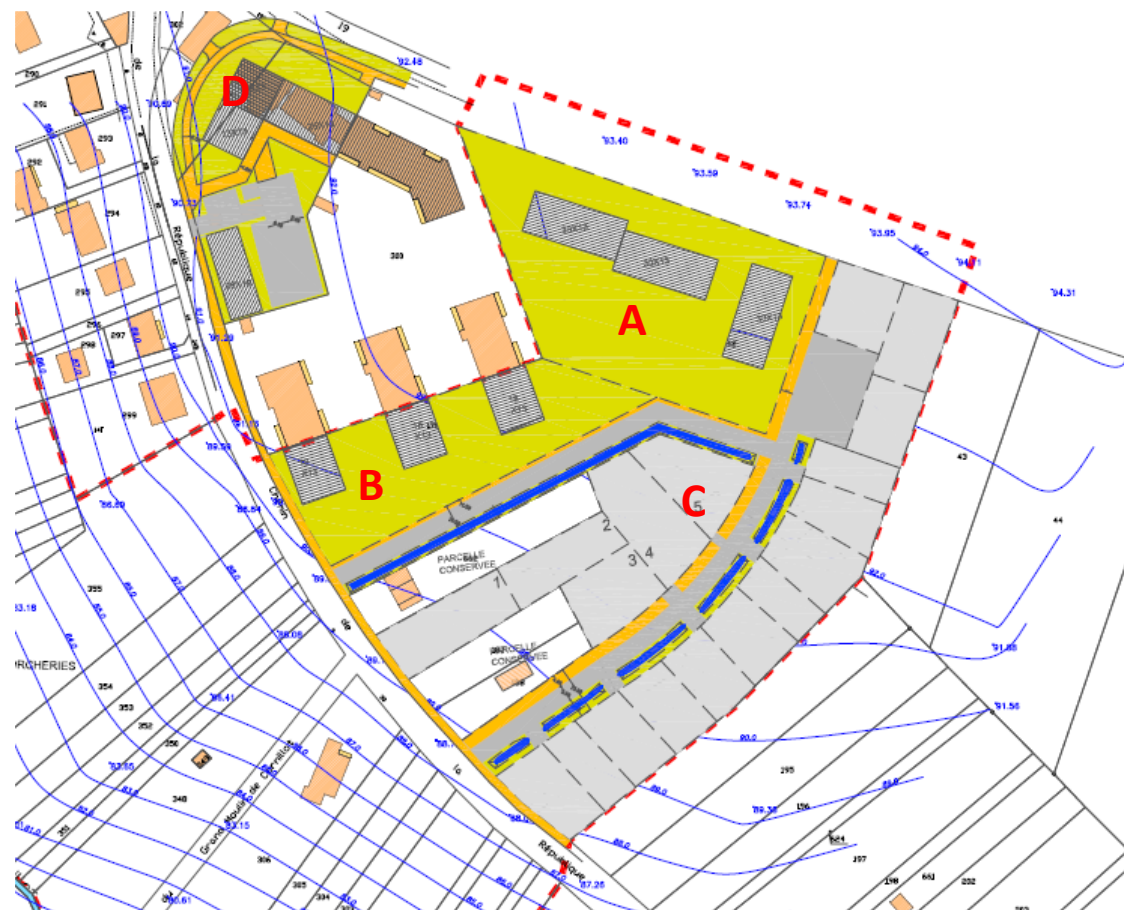


12. Les scénarios d'aménagement (OAP)



12. Les scénarios d'aménagement (OAP)

Ecoquartier Cornillot		scénario 3			
	A	B	C	D (terrain Département)	
commerce					152 m²
Maisons			18 maisons		486 m² (4 maisons)
Logt collectifs	2843 m² 48 logt	1706 m² 29 logt			1220 m² 20 logt
Nbr logts	48	29	18		24
Total général		densité (A B C)			D
119 logements		43logts/ha			75 logts/ha
	47 logts/ha				



A+B+C = 2.2 hectares
D = 0.32 hectare

13. Les objectifs environnementaux : l'implantation des constructions et le bioclimatisme

La RT 2012 s'impose désormais à tout type de bâtiment neuf à quelques exceptions près (par exemple bâtiment non chauffé, bâtiment qui doit être ouvert sur l'extérieur...).

Avant d'envisager le recours aux énergies renouvelables, il s'agit de concevoir un bâtiment nécessitant le moins possible d'énergie pour son fonctionnement et le confort des habitants. Cette démarche deviendra obligatoire avec la RT2020 et l'obligation de construire des bâtiments BEPOS.

La conception bioclimatique (le coefficient Bbio de la RT 2012 y incite) doit devenir la démarche commune.

Ce mode de conception architecturale consiste à trouver le meilleur équilibre entre le bâtiment, le climat environnant et le confort de l'habitant. L'architecture bioclimatique tire le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air pour réduire les besoins énergétiques, maintenir des températures agréables, contrôler l'humidité et favoriser l'éclairage naturel.

Il s'agit principalement :

De la prise en compte du contexte environnemental

La construction va profiter de tous les aspects climatiques et environnementaux (soleil, vents, végétation, eau, sol...) du terrain sur lequel elle est bâtie, tout en se préservant des ses principaux inconvénients. Le but étant, évidemment, d'accroître la performance énergétique de la construction.

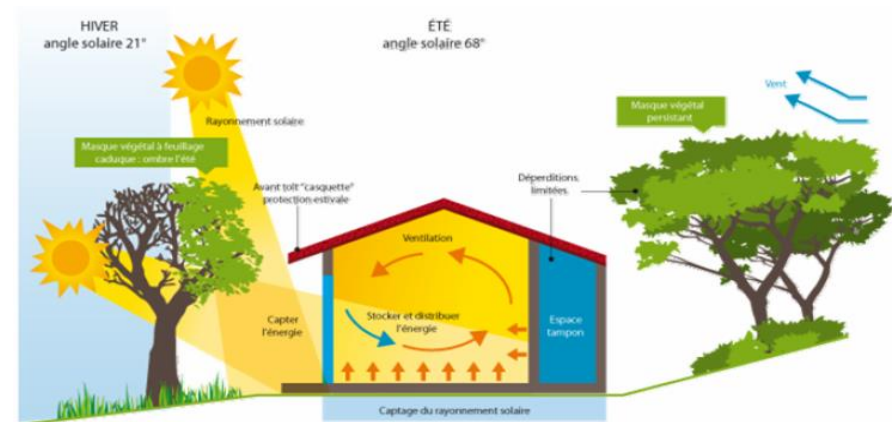
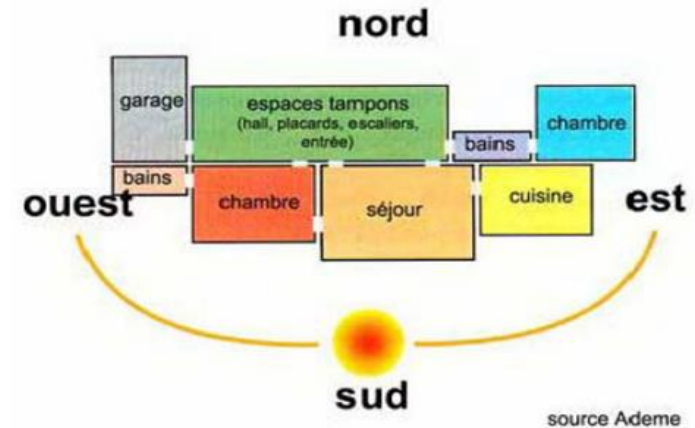
Des apports thermiques gratuits du soleil

L'architecture bioclimatique prend en compte les courbes du soleil, ainsi que les différences de hauteur de celui-ci selon les saisons.

Le logement aura de préférence de grandes surfaces vitrées au sud et quasiment aucune au nord.

En hiver, le soleil bas doit pénétrer au maximum dans l'habitation afin d'apporter des calories. Celles-ci pourront d'ailleurs être stockées dans des matériaux à forte inertie, comme des murs et des planchers épais, par exemple.

En été, au contraire, les apports solaires doivent être réduits au maximum. Pour ce faire, une avancée du toit, un brise soleil, ou même de simples stores permettent de limiter grandement l'effet de surchauffe.



La façade au sud capte l'énergie solaire un masque végétal au feuillage caducue assure une protection solaire estivale et laisse passer le soleil hivernal . Un masque végétal persistant assure une protection naturelle contre le vent dominant Au nord un espace tampon limite les déperditions thermiques.

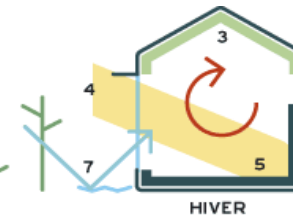
13. Les objectifs environnementaux : l'implantation des constructions et le bioclimatisme

De la protection contre le froid et les vents dominants

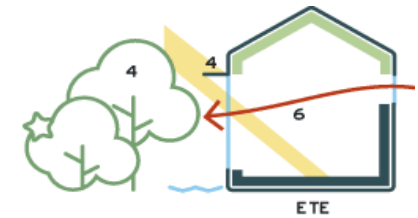
Afin de limiter les pertes de chaleur, limiter les surfaces d'échange entre l'intérieur et l'extérieur.

La forme de la construction doit être la plus compacte possible.

Il est intéressant de prévoir des espaces tampons du côté exposé aux vents dominants et au nord (locaux techniques, garage, hall, escalier, appentis...). Ces locaux ne nécessitent pas d'être chauffés autant que les pièces de séjour, ils pourront avoir ainsi fonction d'isolation.



HIVER



ETE

Exemple d'un brise soleil et d'un balcon portant ombre lorsque le soleil est haut en été. La végétation pourra s'y accrocher.

De la circulation de l'air

Source : observatoire des énergies renouvelables

Il faut éviter les pièces fermées où se confine la chaleur.

La circulation de l'air dans le logement sera favorisée par un système mécanique ou par un effet cheminée naturel.

Du rôle de la végétation

La végétation peut permettre d'améliorer très largement la performance énergétique d'une habitation.

Placer côté sud de la construction des arbres à feuilles caduques afin de limiter l'apport du soleil en été, tout en laissant passer ses rayons en hiver une fois les feuilles tombées.

Des arbres ou arbustes persistants au nord, ou à l'ouest permettent de limiter l'impact des vents dominants et du froid.

Des plantes grimpantes sur les façades, permettent de jouer un rôle d'isolant en hiver mais également de rafraîchir une façade en été.



Exemple d'une avancée de toit et d'un balcon portant ombre lorsque le soleil est haut en été.



Exemple d'une serre constituant un espace tampon, et faisant office de hall d'entrée.

RECOMMANDATIONS

Lorsque le respect du parcellaire et du paysage de la rue permet une implantation nord/sud de la construction nouvelle, cette implantation sera choisie. La façade exposée au soleil possédera les surfaces vitrées, la façade exposée au nord sera très peu ouverte. Côté ensoleillé pour éviter la surchauffe en été des dispositifs tels que brise soleil auvent, stores seront employés.

En particulier pour les maisons, afin de dégager des espaces libres protégés des vents on pourra disposer le bâti et les murs de clôtures en périphérie du terrain et dégager un jardin/cour abrité. On cherchera toujours à adosser la construction à une autre afin que chacune profite de l'isolation de l'autre réduisant ainsi les façades exposées.

Organiser la distribution des pièces pour que les pièces principales (séjour, chambres, bureaux) soient ouvertes vers le sud. Pour les chambres une orientation à l'est est aussi intéressante (soleil du matin). Mettre au nord les espaces qui ne nécessitent pas de chauffage important (buanderie, placards, escaliers, entrée, garage). Faire attention aux grandes ouvertures vitrées vers l'ouest à cause du risque de surchauffe en été et au contraire du refroidissement en hiver par les vents dominants.



13. Les objectifs environnementaux : matériaux durables, biosourcés

Les matériaux durables sont à la fois respectueux de l'environnement et éthiquement défendables. Les impacts de produits et matériaux utilisés doivent être minimaux tout au long de leur cycle de vie. Il existe une norme environnementale NFP01-010 (qualité environnementale des produits de construction – déclaration environnementale et sanitaire des produits de construction) qui se concrétise par la fiche de déclaration environnementale et sanitaire. Les produits et matériaux bénéficiant de labels garantissent un respect de l'environnement et de la santé.

Les matériaux bio-sourcés sont des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ce sont par exemple, les isolants composés de laine de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, de paille ..., les mortiers de bétons comme le béton de chanvre, de bois, de lin ... ou encore des colles, adjuvants, peintures ... mais également la terre crue utilisée depuis des millénaires pour la construction, et évidemment le bois à condition de choisir des essences naturellement résistantes aux insectes, aux champignons.

Certains produits comme les peintures, vernis, colles, certains plastiques contiennent des substances dangereuses pour la santé.

RECOMMANDATIONS

- Minimiser les quantités utilisées par des choix architecturaux sobres.
- Eviter l'emploi de matériaux lisses en façade, par exemple le verre, l'aluminium qui n'offrent pas pour l'avifaune de sites potentiels de nidification ou de points d'ancrage.
- Eviter les matériaux qui contiennent des produits nocifs ou des terres rares par exemple certains panneaux solaires qui ne sont pas recyclables,
- Privilégier ceux qui ont été éco conçus et dont les composants peuvent être recyclés.

L'exemple du bois

Le bois est un produit écologique et économe en énergie : à performance égale, le bois représente pour sa mise en œuvre dans la construction 2 fois moins que le béton et 5 fois moins que l'acier. Toutefois il convient de n'employer que des bois certifiés issus de forêts durablement.

Les logos FSC (Forest Stewardship Council) ou PEFC (Pan European Forest Certification) permettent d'identifier des produits contenant du bois issu d'une forêt correctement gérée.

RECOMMANDATIONS

- Privilégier l'utilisation d'essences de bois produites à proximité en France ou en Europe et éviter l'emploi de bois tropicaux provenant de forêts gérées non durablement.
- Pour l'extérieur les essences employées en bardage sont de préférence : le mélèze, le Red Cedar, le cèdre, le chêne, le douglas, le châtaignier...



Bardage de mélèze



Bardage de mélèze ayant grisé



Bardage en Red cedar



Bardage en chêne



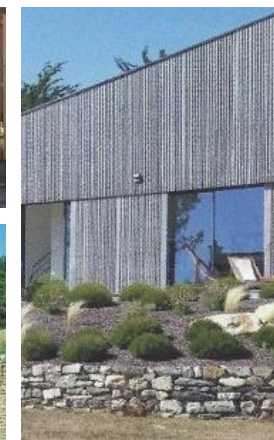
Bardage ajouré en cèdre



Bardage en châtaignier



Bardage en douglas



Les logos



13. Les objectifs environnementaux : la biodiversité et la ressources en eau

Flore et faune

Afin de renforcer la biodiversité dans la ville, à l'occasion de chaque aménagement ou construction il convient de mettre en œuvre des dispositifs favorisant la végétation et la vie des petits animaux. Le terrain est actuellement exempt de toute végétation et paraît stérile, toutefois aux abords les alignements d'arbres et les jardins doivent pouvoir être maillés au travers de l'aménagement à concevoir.

RECOMMANDATIONS

- Prévoir au pied des murs de clôture et au pied des constructions des espaces de pleine terre, des plantations volontaires peuvent être réalisées ou des plantes spontanées peuvent s'épanouir.
- Préférer les vivaces aux annuelles, elles nécessitent moins d'entretien,
- Diversifier la palette végétale et les strates (muscinale, herbacée, arbustive et arborescente) au sein des espaces verts,
- Varier les hauteurs et les formes (prairie, bosquet, haie, pierraille, mare...)
- L'emploi des produits phytosanitaires est à proscrire.
- Les haies sont toujours composées d'essence variées et locales qui offrent abris et nourriture à la petite faune, prendre exemple de la haie bocagère.
- Laisser pousser les herbes folles au pied des arbres.
- Prévoir des ouvertures dans les clôtures pour laisser le passage à la petite faune (hérisson...)
- Prévoir des aménagements spécifiques à la faune et flore locale sur les bâtiments : nichoirs, hôtel à insectes et abris à faune intégrés aux façades ou aux murs, amas de bois.

Végétalisation du bâti

La lutte contre l'érosion de la biodiversité peut également s'opérer par la végétalisation du bâti. Pour les constructions nouvelles l'utilisation de la toiture végétalisée et la végétalisation des façades sont à utiliser.

La toiture végétalisée possède des qualités d'isolation phonique, elle retient également les eaux pluviales de manière temporaire ce qui en cas d'orage permet de différer les rejets dans les réseaux. Les espèces adaptées qui y sont implantées viennent enrichir la biodiversité.

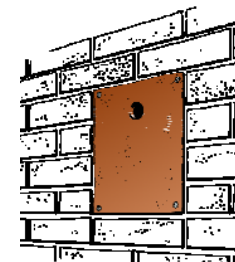
La végétalisation des façades contribue au rafraîchissement de l'air en été.

RECOMMANDATIONS

- Couvrir d'une toiture terrasse végétalisée les constructions annexes de faible hauteur, ainsi les ouvertures en étage des constructions bénéficient de la vue sur la végétation.
- Créer une continuité sol/toit avec des câbles ou filins tendus le long des murs entre sol et toiture pour conduire des plantes grimpantes.



Fleurissement des pieds de mur ou de façade



Cavité réservée dans un mur pour insérer un nichoir

13. Les objectifs environnementaux : la biodiversité et la ressources en eau

Aménagement au sol et eaux pluviales

Désormais les eaux pluviales doivent être gérées sur place, pour cela les sols doivent être imperméabilisés au minimum afin de favoriser l'infiltration. Notamment la conception des aires de stationnement doit intégrer cet enjeu.

La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins ou pour d'autres usages domestiques comme l'utilisation dans les chasses d'eau ou pour le lavage des sols nécessite de les stocker soit dans des ouvrages souterrains relativement faciles à prévoir en cas de nouvelles constructions soit dans des citernes extérieures qui peuvent avoir un impact visuel négatif.

RECOMMANDATIONS

- Conserver le maximum de surfaces de sol naturel,
- Prévoir des noues (fossés à pentes douces et de faible profondeur, enherbés et plantés) recueillant les eaux pluviales et facilitant leur infiltration.
- Utiliser pour les cheminements des dallages et pavages à joints ouverts, des surfaces sablées et stabilisées, des graviers, du bois sous forme de caillebotis
- Pour préserver la perméabilité des aires de stationnement, il est possible de mettre en œuvre par exemple :
 - . Des systèmes à alvéoles remplies de gravillons, ou de terre enherbée,
 - . De n'imperméabiliser par exemple que par deux bandes de béton réservées au roulement de part et d'autre de l'axe de la place. Ces bandes seront entourées de verdure (gazon, couvre sol...) ou de graviers.



Pavés à joints enherbés



Exemple de noues entrecoupées d'enrochements ou de rondins de bois qui retiennent l'eau dans la pente et évitent ainsi le ruissèlement

Alvéoles pour gravillons doublées d'un géotextile



Pavés à joints enherbés



Exemples d'habillage de récupérateur d'eau de pluie



RECOMMANDATIONS

- Choisir en priorité un système enterré pour recueillir les eaux de pluies.
- Dans le cas contraire choisir pour la citerne une forme géométrique simple, l'habiller d'un matériaux de qualité ou de végétation en cohérence avec la construction et ses abords.

13. Les objectifs environnementaux : la production des énergies renouvelables

Les pompes à chaleur

Les PAC aérothermiques utilisent la chaleur de l'air extérieur. Nécessitant peu de travaux d'installation, elles doivent être complétées par un chauffage d'appoint les jours de grand froid.

Certains modèles réversibles permettent de climatiser le logement en été.

L'aérothermie est facile à mettre en œuvre.

Elle nécessite une installation extérieure de petite dimension qui doit être judicieusement implantée pour ne pas avoir d'impact visuel désagréable.

RECOMMANDATIONS

- Pour rendre invisible depuis l'espace public la pompe à chaleur, on choisira de :
 - l'implanter à l'arrière de la construction,
 - de la masquer par de la végétation, par un muret ou autre dispositif s'intégrant dans le dessin du jardin, il convient de faire attention à ce que le dispositif choisi, par sa position ou son aspect ne donne pas l'impression de cacher quelque chose.
 - l'intégrer à la construction en l'encastrant dans un mur, en l'habillant d'un matériaux qualitatif.

Les éoliennes

La nécessité de positionner l'éolienne au dessus des éléments bâtis pour profiter du vent la rend extrêmement visible.

Dans le cas où il est possible qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public et qu'elle puisse bénéficier des courants d'air nécessaires à son fonctionnement, son installation pourra être envisagée.

Actuellement c'est un investissement dont la rentabilité en milieu urbain n'est pas garantie.

Les panneaux solaires

Les capteurs nécessitent une orientation entre sud-est et sud-ouest, une inclinaison optimale à 45° et une absence de masque (bâtiment, arbre... pouvant porter ombre).

Pour les constructions neuves l'intégration des panneaux solaires en toiture ou en façade ou au sol peut être étudiée dès la conception et devenir un élément qualitatif d'une architecture contemporaine bioclimatique.

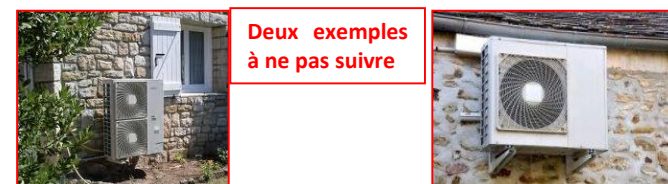
RECOMMANDATIONS

Pour une bonne intégration architecturale, il faut préférer des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti : les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble, éviter de les disperser,...



Deux façons d'atténuer l'impact visuel de la pompe à chaleur



Deux exemples à ne pas suivre

Les conditions nécessaires à l'implantation d'une micro-éolienne restent dissuasives en milieu urbain :

- . Un gisement minimum de vent minimum de 15 km /h.
- . Pas d'obstacles de propagation du vent (bâtiments, arbres...)
- . Compatibilité avec les règles d'urbanisme (PLU) et acceptation par la population notamment en ce qui concerne l'impact sur les paysages.
- . Analyser les impacts sonores et avifaunistiques.

Composition d'ensemble ordonnancée



Ardoises solaires : le capteur est invisible



Panneaux façade formant

14. Ambiances architecturales et paysagères



Maisons individuelles accolées R+1+attique, R+1



Maisons individuelles accolées R+1+C



Logements collectifs R+2 ou R+1+attique

14. Ambiances architecturales et paysagères



Cheminements, accès, desserte, panneaux solaires

15. La nécessité d'une modification du PLU et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Pourquoi une modification du PLU est-elle nécessaire ?

Le projet d'OAP – scénario 2 projetant de réduire les possibilités de construire sans modifier le PADD ni réduire une protection d'espaces naturels (zones A, N, EBC, qualité du paysage,...) ou augmenter les risques de nuisances, la procédure à mettre en œuvre est une modification de droit commun du PLU avec enquête publique (*article L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme*).

Qu'est-ce-que l'OAP ?

L'OAP est réalisée dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

L'OAP est un des outils majeurs du projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Elle organise un secteur de projet et permet d'éviter les modifications successives du document.

L'OAP doit rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. Elles sont instruites en terme de compatibilité (et non de conformité).

Les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics (même si la ville ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération)

L'OAP peut ne pas être assortie d'un règlement.

Elle doit contenir un schéma d'aménagement qui traite au moins de :

- Qualité de l'insertion paysagère
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Qualité environnementale et risques
- Besoins en stationnement
- Desserte en transport en commun
- Desserte par les voies et réseaux

L'OAP peut être assortie d'un règlement.

Elle définira alors :

- les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

16. Le front urbain d'intérêt régional du SDRIF

On entend par *front urbain* la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur.

Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces.

Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles.

Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés.

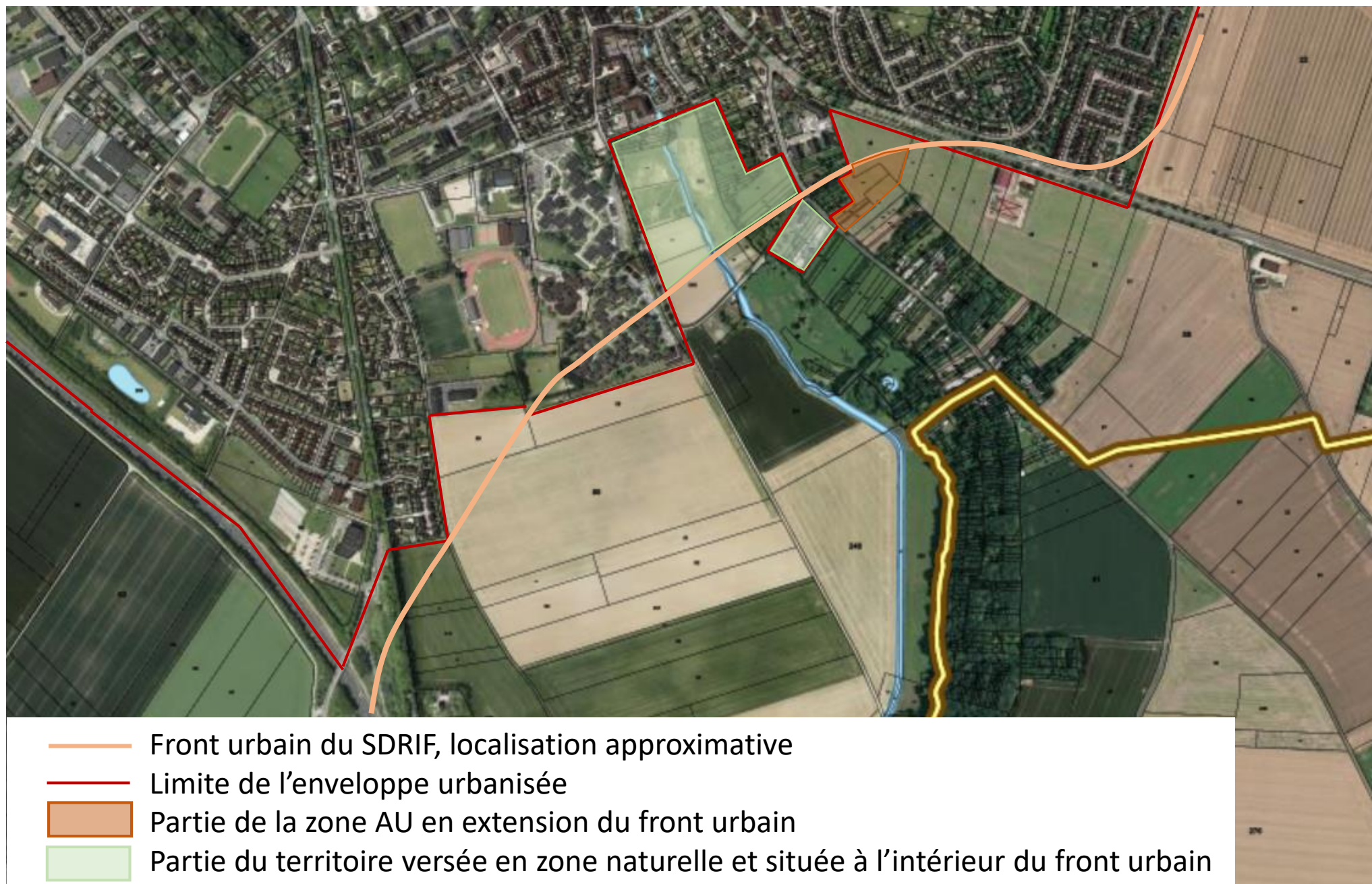
Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme.

À l'occasion des projets d'extensions, doivent être déterminés :

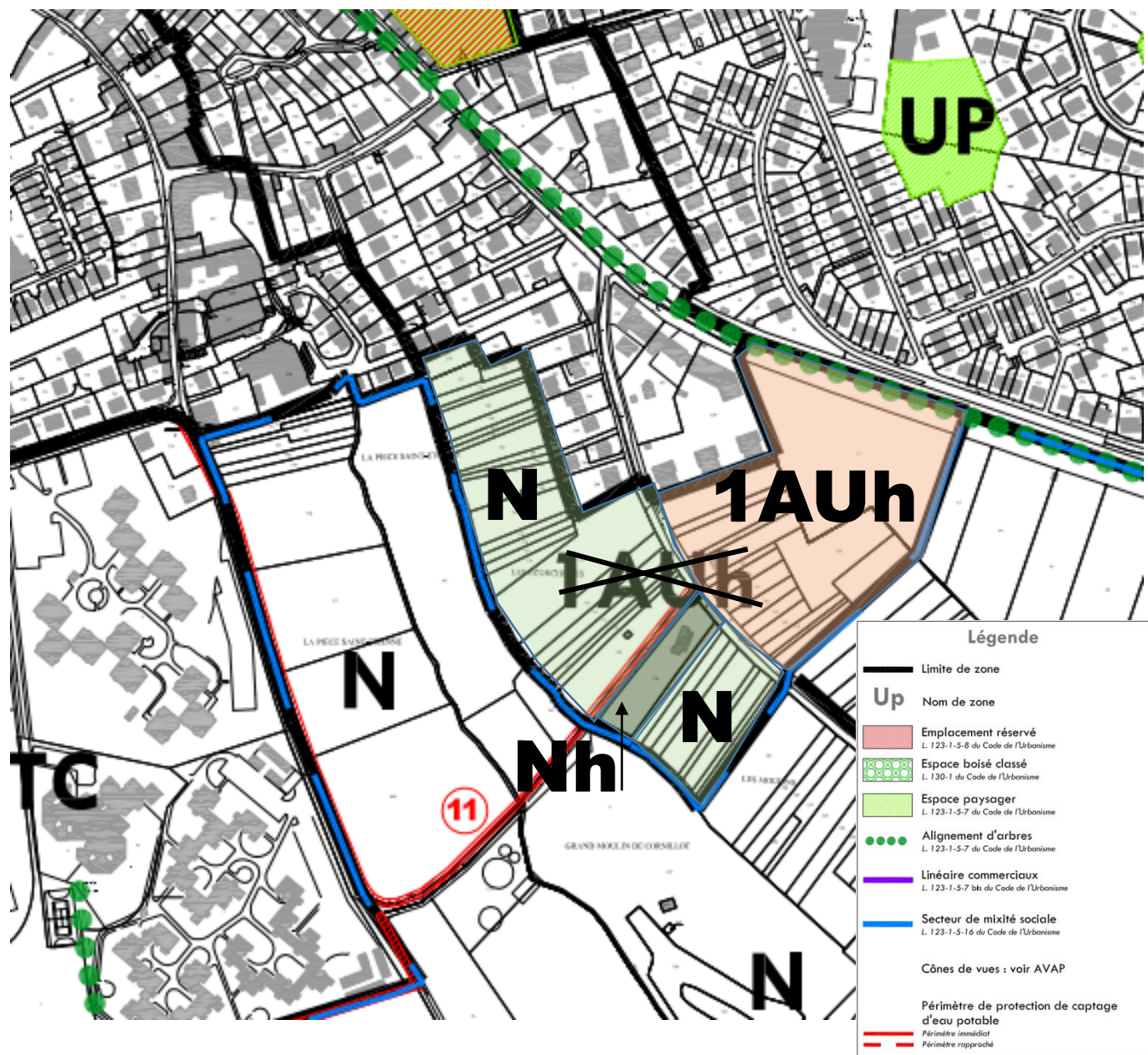
- **d'une part, les espaces nécessaires aux développements urbains et les limites à terme de ces extensions**, dans le respect de la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, de l'activité agricole, et l'économie d'espace. Ces limites suivront les lignes de rupture géographique, naturelle ou artificielle, lorsque celles-ci existent; en leur absence, le front sera créé et aménagé sur les espaces à vocation urbaine;
- **d'autre part, des fronts urbains temporaires lors des phases successives d'urbanisation**, afin de traiter la transition avec les espaces agricoles, boisés et naturels, et de permettre une meilleure gestion de l'activité agricole par une plus grande lisibilité des développements urbains.



17. Les limites de l'enveloppe urbanisée et le nouveau front urbain



18. Modification du document graphique de zonage du PLU



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.

Cette zone comprend également 5 secteurs dont :

- un **secteur Nh** accueillant quelques constructions à usage d'habitation pour lesquelles les extensions très limitées pourront être admises ;

En secteur Nh, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20% de la surface de plancher préexistante avant la date d'approbation du PLU (dans la limite d'une seule extension possible).

En secteur Nh, les extensions des constructions existantes doivent s'implanter dans le prolongement du bâti existant.

En secteur Nh, la hauteur des extensions autorisées à l'article N.2 ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Les règlements des zones UT, 1AUh, N et Nh ne sont pas modifiés.



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, rue Saint-Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
