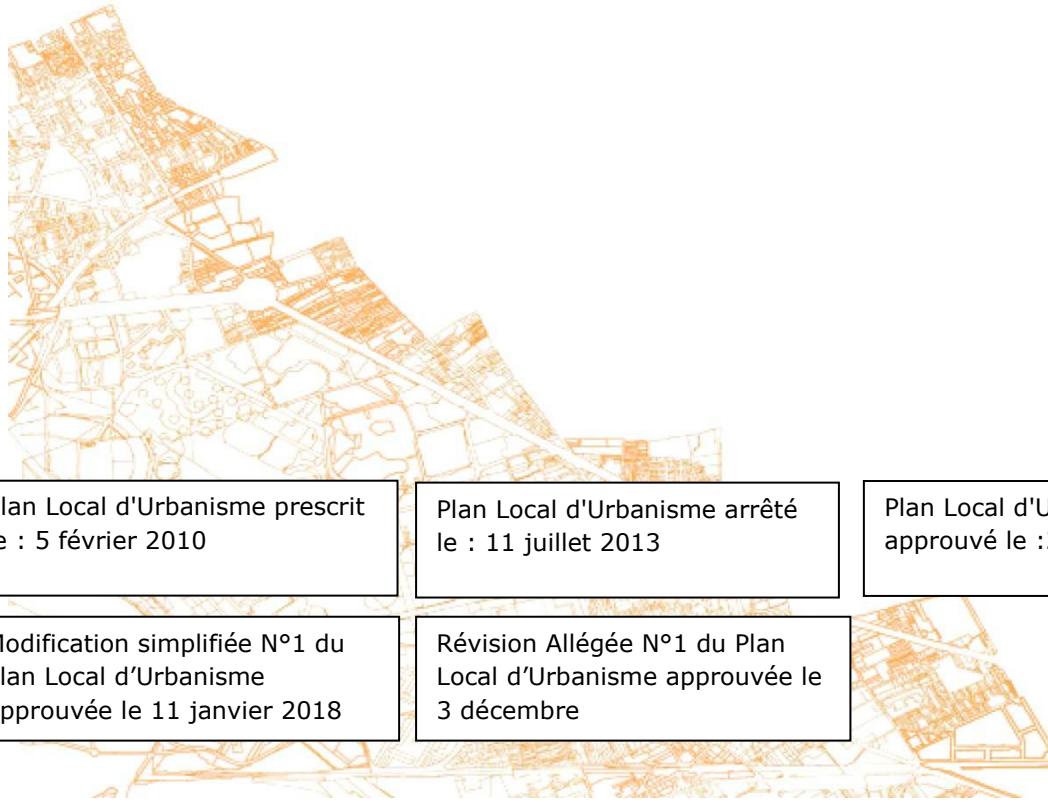
PLAN LOCAL D'URBANISME

BROU-SUR-CHANTEREINE

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Version initiale	Approbation du PLU	24 février 2014
Modification Simplifiée	Adoption de la Modification Simplifiée n°1	11 Janvier 2018
Révision Allégée	Arrêt du Projet de Révision Allégée n°1 du PLU	15 octobre 2018
	Approbation de la Révision Allégée n°1 du PLU	3 décembre 2019



Plan Local d'Urbanisme prescrit le : 5 février 2010

Plan Local d'Urbanisme arrêté le : 11 juillet 2013

Plan Local d'Urbanisme approuvé le :24 février 2014

Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 janvier 2018

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 3 décembre

champlibre
Ville Ouverte

RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

0.1 Contexte législatif et réglementaire : les principes fondamentaux de la loi S.R.U 6

0.2 La situation communale au regard des règles d'urbanisme à prendre en compte. 7

0.3 La procédure d'élaboration du P.L.U. 8

0.4 Constitution du dossier de P.L.U. 9

0.5 Contenu du rapport de présentation du P.L.U 9

VOLET UN : 10

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 10

1. INTRODUCTION 11

1.1 Présentation de la commune 11

1.2 Cadrage administratif 11

1.3 Objectifs du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1994. 12

1.4 Intercommunalité et syndicats 12

1.5 Polarisation et économie régionale 14

1.6 Les documents d'urbanisme supra-communaux 14

2. MORPHOLOGIE, ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT URBAIN 17

2.1 Approche historique 17

2.2 Trame bâtie actuelle 19

2.3 Patrimoine bâti 28

3. DEMOGRAPHIE 31

3.1 Evolution démographique 31

3.2 Evolution à l'échelle de l'ex Communauté d'agglomération Marne et Chantereine 31

3.3 Les facteurs d'évolution de la population 33

3.4 Structure démographique 33

3.5 Taille moyenne des ménages 35

3.6 Emploi et catégories socioprofessionnelles 36

3.7 La mobilité 38

4. LOGEMENT 42

4.1 Composition et évolution du parc de logement 42

4.2 Réalisations du Plan Local de l'Habitat intercommunal 43

4.3 Statut d'occupation 43

4.4 Caractéristiques des logements 44
4.5 Perspectives foncières 45
5. ACTIVITES ET TISSU ECONOMIQUE 46
5.1 Commerces et services 46
5.2 Artisanat, activités et industries 47
5.3 Les créations d'établissements 47
5.4 Taille des établissements 49
6. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET COMMUNICATION 50
6.1 Desserte et maillage routier 50
6.2 Organisation des déplacements 55
7. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS 62
7.1 Les équipements scolaires 62
7.2 Les équipements sanitaires et sociaux 64
7.3 Les équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs 64
7.4 Les équipements administratifs et cultuels 65
7.5 L'accueil des gens du voyage 66
7.6 Les projets d'équipements 66
Les principaux enjeux identifiés 67
VOLET DEUX : 68
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 68
1. LE CADRE PHYSIQUE 69
1.1 Topographie 69
1.2 Géologie 70
1.3 Hydrogéologie 71
1.4 Hydrographie 73
1.5 Eléments climatiques 75
2. PAYSAGES ET ESPACES NATURELS 77
2.1 Brou-sur-Chantereine dans son site : principales caractéristiques paysagères 77
2.2 Motifs paysagers 82
2.3 La Trame Verte et Bleue 89
3. INVENTAIRES ET PROTECTIONS 95
3.1 Espaces inventoriés 95
3.2 Espaces protégés 95
4.1 L'air 101

4.2 Les sols 103
4.3 Préservation de la ressource en eau 106
4.4 Géothermie 109
4.5 Les documents d'orientation supra-communaux : SRCAE et PCAET 109
5. RESEAUX ET CONTRAINTES D'AMENAGEMENT 111
5.1 Approvisionnement et distribution de l'eau potable 111
5.2 Assainissement 111
5.3 Collecte des déchets 114
6. RISQUES ET NUISANCES 116
6.1 Les nuisances sonores 116
6.2 Risques et phénomènes souterrains 117
6.3 Risques liés aux feux de forêt 118
6.4 Inondations 118
6.5 Aléa retrait-gonflement des argiles 119
6.6 Risques technologiques 121
Les principaux enjeux identifiés 123
VOLET TROIS : 124
JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES QUI Y SONT APPLICABLES 124
1. JUSTIFICATION DES CHOIX ABOUTISSANT AU PROJET URBAIN 125
1.1 Un projet adapté aux différentes échelles d'enjeux 125
1.2 Les objectifs du programme local de l'habitat 126
1.3 Le cadre des orientations du P.A.D.D. 127
2. ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE VIA UN RENOUVELLEMENT URBAIN 130
2.1 Les objectifs démographiques et les objectifs de construction 130
2.2 L'affirmation du centre-ville 130
3. LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES 132
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES 133
4.1 Un principe de zonage fondé sur les composantes du territoire 133
4.2 Les zones urbaines 133
4.3 Les zones à urbaniser 141
4.4 Les zones agricoles 141
4.5 Les zones naturelles 141
4.6 Tableau des superficies par zones du PLU 143

5. JUSTIFICATION DU REGLEMENT 144
5.1 Un corpus de règles s'appliquant à l'ensemble du territoire 145
Article 7 : implantation des constructions 146
Article 4 : desserte par les réseaux 147
Article 12 : stationnement 147
5.2 Spécificité des zones 147
5.3 Tableaux récapitulatifs des spécificités de zones 149
VOLET QUATRE : 185
EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE PLAN DE L'ENVIRONNEMENT 185
1. LES INCIDENCES DU PROJET URBAIN SUR LA COMMUNE 186
1.1 Définition du point mort 186
1.2 Les capacités d'accueil 188
1.3 Les incidences du P.L.U. sur le développement de la commune 191
1.4 Les indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U. 193
2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 194
3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DU PROJET COMMUNAL 199
3.1 Evolution des zones urbaines et des zones à urbaniser depuis le POS 199
3.2 Evolution des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU 199
3.3 Evolution des zones naturelles et agricoles depuis le POS 199
3.4 Evolution des zones naturelles et agricoles du PLU 200
3.5 Tableau synthétique de l'évolution des superficies des zones. 201
COMPARAISON ENTRE LE P.L.U. 2014 et la révision allégée n°1 du PLU. 202
4. ANNEXES 203
4.1 Carte des zones d'assainissement des eaux usées 203
4.2 Carte des zones d'assainissement des eaux pluviales 204

PREAMBULE

0.1 Contexte législatif et réglementaire : les principes fondamentaux de la loi S.R.U

Ce sont principalement les articles :

- L.111-1-1 à L.111-11, L.121-1 à L.124-4 et L.311-1 à L.311-8 ;
- R.121-1 à R.124-8 et R.311-1 à R.311-12 ;

du code de l'urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme. Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 31 Mars 2001, modifiés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, sont précisés en particulier dans les articles :

- L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme ;
- L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe de l'espace et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

- L'article L.123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu (...). Ils (les plans locaux d'urbanisme) fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant

d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (…)

0.2 La situation communale au regard des règles d'urbanisme à prendre en compte.

Le document d'urbanisme en vigueur actuellement à Brou-sur-Chantereine est un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 27 octobre 1994 et modifié le 30 septembre 1998. Les P.O.S. sont des documents dont l'assise juridique est la loi d'orientation foncière de 1967. Ils définissent les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme des communes, et constituent la référence pour l'instruction des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme. Ils sont généralement établis pour le moyen terme, soit une durée de dix à quinze ans.
Après une modification de son P.O.S. en 1998, la ville de Brou-sur-Chantereine a décidé de mettre à jour son document d'urbanisme de référence. La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain approuvée en 2000 a supprimé la procédure P.O.S. (tout en préservant la validité des documents préexistants) et a introduit un nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme.
La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va permettre de donner à la commune les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant ses ressources (sociale, économique, environnementale).

Le P.L.U. permettra de planifier, maîtriser et organiser le développement du territoire communal. Il traduit l'organisation spatiale du territoire communal et exprime les objectifs de la politique municipale en définissant son projet d'aménagement et de développement durable.

Le P.L.U., document d'urbanisme opposable au tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Tout au long de son élaboration ou de sa révision, le P.L.U. trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme énoncées dans la partie précédente.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural ;
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;
- Principe de respect de l'environnement.

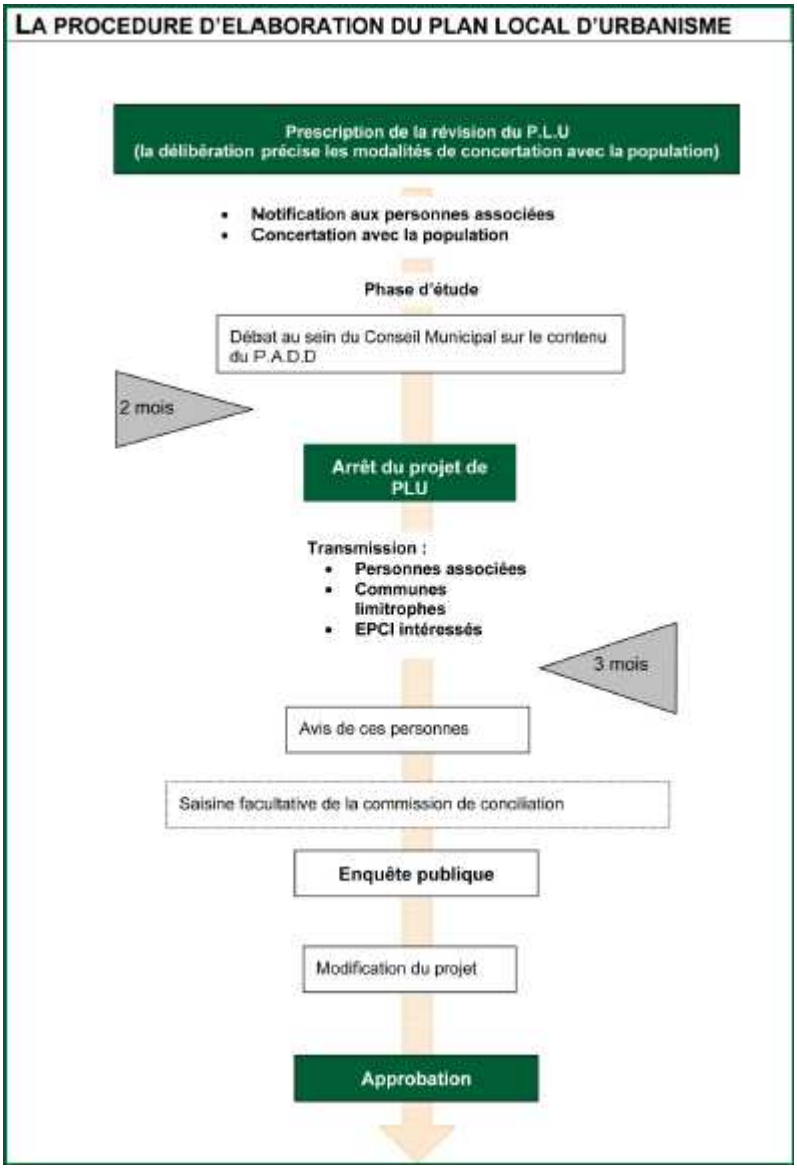
La délibération du 5 février 2010 a engagé la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles R.123-15 et suivants du Code de l'Urbanisme. A travers l'élaboration de son P.L.U., la commune souhaite faire face :

- à la baisse de sa population ;
- au risque de disparition progressive de ses commerces et de ses activités ;
- au vieillissement de ses équipements et de son bâti en général ;
- au décalage sensible avec les communes avoisinantes.

Elle souhaite ainsi s'inscrire dans une véritable démarche de projet urbain, afin de notamment :

- répondre à la nécessité de juguler autant que faire se peut la pression foncière et la spéculation immobilière ;
- répondre au besoin existant de développer les activités économiques, d'encourager l'implantation de nouveaux services, de soutenir le commerce ;
- préserver et mettre en valeur les milieux naturels de la commune, ainsi que son patrimoine, et l'ensemble de la trame verte dans les quartiers.

0.3 La procédure d'élaboration du P.L.U.



0.4 Constitution du dossier de P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents :

- Le rapport de présentation qui rassemble le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- Le plan de zonage qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés.
- Le règlement qui fixe les règles d'utilisation du sol pour chaque zone.
- Les documents techniques annexes concernant notamment :
    - les annexes sanitaires et réseaux publics,
    - les servitudes d'utilité publique et les contraintes,
    - la liste des emplacements réservés…

Chaque pièce constitutive du P.L.U. apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance.
Cependant, il faut préciser que seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

0.5 Contenu du rapport de présentation du P.L.U

Le présent rapport de présentation concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brou-sur-Chantereine, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.
Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de mettre en valeur les problématiques de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Son contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation :

a. expose le diagnostic prévu à l'article L.123-1 ;
b. analyse l'état initial de l'environnement ;
c. analyse les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdits en application de l'alinéa a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
d. 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 ».

VOLET UN :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. INTRODUCTION

1.1 Présentation de la commune

Brou-sur-Chantereine est une commune de Seine-et-Marne (77), en région Ile-de-France. Située à une vingtaine de kilomètres de Paris, elle se trouve dans un secteur de transition entre la zone agglomérée de la capitale et le milieu rural et agricole du Nord de la Seine-et-Marne, sur l'axe structurant (RD 934) de la rive nord de la Marne, reliant Paris à la Francilienne (A104).

Comptant 4265 habitants au 1er janvier 2010 pour une superficie de 428 hectares, Brou-sur-Chantereine est longtemps restée un bourg rural, avant d'entamer un développement urbain à partir des années 1920. Une grande partie du territoire communal est occupée par des surfaces boisées, tandis que la partie urbanisée se concentre à l'ouest, à proximité de la commune voisine de Chelles.

La commune occupe une position stratégique en Ile-de-France, au carrefour des influences de Paris à l'Ouest, Roissy-Charles de Gaulle au Nord, Marne-la-Vallée au Sud et Val d'Europe à l'Est.

1.2 Cadrage administratif

Brou-sur-Chantereine appartient à l'arrondissement de Torcy et, depuis février 2014, au canton administratif de Villeparisis, qui regroupe les communes de Brou-sur-Chantereine, Courtry, Le Pin, Vaires-sur-Marne, Villevaudé et Villeparisis.

Les communes limitrophes de Brou-sur-Chantereine sont :

- A l'ouest, Chelles ;
- Au nord, Le Pin et Villevaudé ;
- A l'est, Pomponne ;
- Au sud, Vaires-sur-Marne.



Localisation de la commune dans le département

1.3 Objectifs du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1994.

Le Plan d'Occupation des Sols de Brou-sur-Chantereine avait pour objectif principal l'utilisation des derniers terrains agricoles de la commune, à l'ouest de la route de Villevaudé, pour la construction de logements sociaux et la création d'une zone d'activités. A cet objectif principal s'ajoutait un objectif de portée beaucoup plus limitée, visant à renforcer le potentiel commercial, artisanal et de services de la zone centrale de la commune.

1.4 Intercommunalité et syndicats

1.4.1 La Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne.



Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne.

Brou-sur-Chantereine appartient à la Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne (CA PVM) depuis le 1er janvier 2016, suite à la fusion des CA Marne-et-Chantereine, CA Val Maubuée et CA Brie Francilienne. La CA PVM regroupe les communes de Brou-sur-Chantereine, Champs-sur-Marne, Chelles, Courtry, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Lognes, Noisiel, Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Torcy et Vaires-sur-Marne

Comptant près de 225 000 habitants sur 96km, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) s'est doté de larges compétences :

- Aménagement de l'espace communautaire;
- Développement économique ;
- L'équilibre social de l'habitat;
- Politique de la ville ;
- Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations,
- Accueil des Gens du Voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ;
- Protection et mise en valeur de l'environnement ;
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- Eau
- Assainissement
- Création, organisation, soutien et/ou gestion d'actions ou d'évènements sportifs et culturels,
- Actions en faveur de l'emploi, de l'insertion et de la formation professionnelle
- Actions en faveur de la santé et de la médecine du sport
- Aménagement numérique du territoire ;
- Citoyenneté et prévention
- Création, aménagement, entretien et gestion de réseaux de chaleur ou de froid urbain
- Actions de soutien aux activités de recherche et d'enseignement supérieur sur le territoire

1.4.2 Les syndicats communaux et intercommunaux

Brou-sur-Chantereine est membre depuis 1923 du SEDIF, qui a la charge de la gestion du réseau d'eau communal, ainsi que du SYNCOM, qui fournit une assistance en matière de travaux de voirie.

La CA Paris Vallée de la Marne n'a pas développé de SCOT sur l'ensemble de son territoire.

L'intercommunalité est également membre du Syndicat Mixte du bassin de Transport chellois et des communes environnantes (SITBCCE), et du Syndicat Mixte pour l'Enlèvement et le Traitement des Résidus Ménagers (SIETREM). Elle a été membre du Syndicat Intercommunal d'Assainissement, qui regroupait les communes de Brou-sur-Chantereine, Chelles, Vaires-sur-Marne, Courtry et Le Pin (SIABCVCP), et avait pour principale mission d'assurer la collecte des eaux usées et pluviales, puis le traitement des eaux usées. Son rôle était également de restaurer la qualité des milieux récepteurs que sont la Marne et les différents rus drainant le territoire syndical, y compris le ru de Chantereine, traversant la commune de Brou-sur-Chantereine, et le ru du Gué de l'Aulnay, traversant une partie du Bois de Brou. Ce dernier syndicat a été dissous en 2010 par arrêté préfectoral, et l'ensemble de ses missions ont été transmises à la direction générale des services techniques de la CA Paris Vallée de la Marne.

1.5 Polarisation et économie régionale

La commune de Brou-sur-Chantereine est inscrite au cœur d'une aire régionale à quatre pôles d'activités majeurs : Paris et sa couronne à l'Ouest, Roissy au Nord, Marne-la-Vallée au Sud et Val d'Europe à l'Est. La polarisation se fait sur un axe Ouest-est, en direction de la capitale, via la ligne E du RER (ligne EOLE) qui dessert la gare de Chelles, et le réseau Paris-est SNCF qui dessert les gares de Vaires-sur-Marne et de Chelles.

Par ailleurs, Brou-sur-Chantereine assure une fonction de rotule entre le territoire fortement urbanisé de la banlieue parisienne, au tissu économique et au réseau de transport denses, et les espaces ruraux et naturels de la Seine-et-Marne. La commune de Brou-sur-Chantereine est ainsi polarisée par la région Ile-de-France, dont elle constitue une porte d'entrée.

1.6 Les documents d'urbanisme supra-communaux

1.6.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

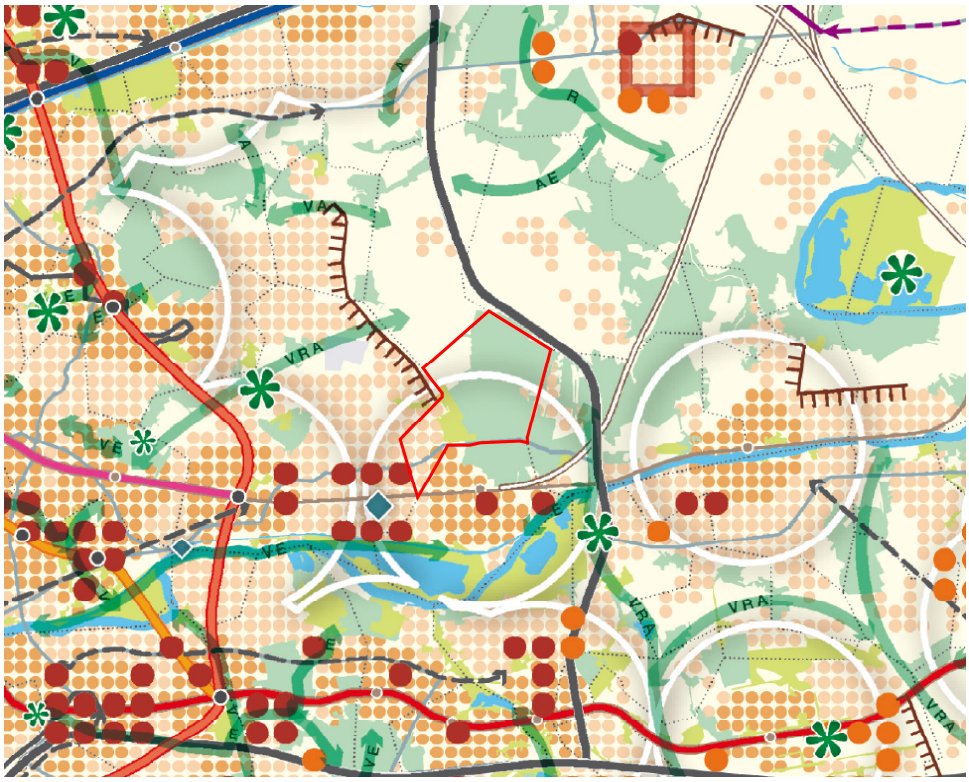
Le SDRIF est un document d'orientation global avec lequel le P.L.U doit être compatible. Le SDRIF 2030 a été approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013. Il s'agit donc de la version de référence.

Les orientations du SDRIF se décomposent en trois grandes thématiques :

- Relier et structurer : développer une approche innovante en termes de déplacements et d'équipements des territoires ;
- Polariser et équilibrer : veiller à l'équilibre et à la cohérence du développement des territoires ;
- Préserver et valoriser : veiller à la préservation des ressources écologiques, environnementales, paysagères et naturelles.

A l'échelle de Brou-sur-Chantereine et de son territoire d'inscription, ces dispositions visent principalement à :

- « L'optimisation » des espaces urbanisés de Brou-sur-Chantereine. Cette optimisation fixe un objectif, à l'horizon 2030, d'une augmentation minimale de 10% de la densité humaine, ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. Il s'agit donc d'un principe de mise en œuvre du « faire la ville sur la ville », qui permet un renouvellement et un développement des tissus, sans extension de l'urbanisation.
- Le maintien de l'urbanisation dans son extension actuelle, et la préservation des espaces agricoles et naturels du territoire. La position charnière de Brou-sur-Chantereine, en zone urbaine agglomérée de l'Ile-de-France et espaces naturels et agricoles, est particulièrement mise en avant par l'identification d'un front urbain d'intérêt régional, limite intangible au-delà de laquelle aucune urbanisation ne peut se développer.



Extrait cartographique de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF 2030. Brou-sur-Chantereine (liseré rouge), est située à une charnière entre espaces urbanisés (à l'ouest) et espaces naturels (à l'est). Les secteurs à urbaniser viennent renforcer cette frontière, notamment sur les communes de Vaires-sur-Marne et Chelles, où sont identifiés des secteurs à fort potentiel de densification (liés notamment aux gares de transports en commun). Le tissu urbain de Brou-sur-Chantereine est lui principalement identifié comme « Espace urbanisé à optimiser ». Par ailleurs, la fonction de transition entre différentes occupations du sol de la commune est renforcée par l'identification d'un front urbain d'intérêt régional au nord-ouest.

1.6.2 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le schéma régional de cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Les éléments concernant la commune de Brou-sur-Chantereine ont directement été analysés dans l'état initial de l'environnement.

1.6.3 Le Plan Local de Déplacements Marne Nord

Le Syndicat intercommunal d'étude et de programmation de Marne Nord[1] a engagé la réalisation d'un Plan Local de Déplacements (P.L.D.), qui a été approuvé le 27 juin 2013.

Ce document prévoit notamment la création de différents points de stationnement de moyenne et longue durée sur le territoire de Brou-sur-Chantereine.

1.6.4 Le projet de territoire de la CA Paris Vallée de la Marne.

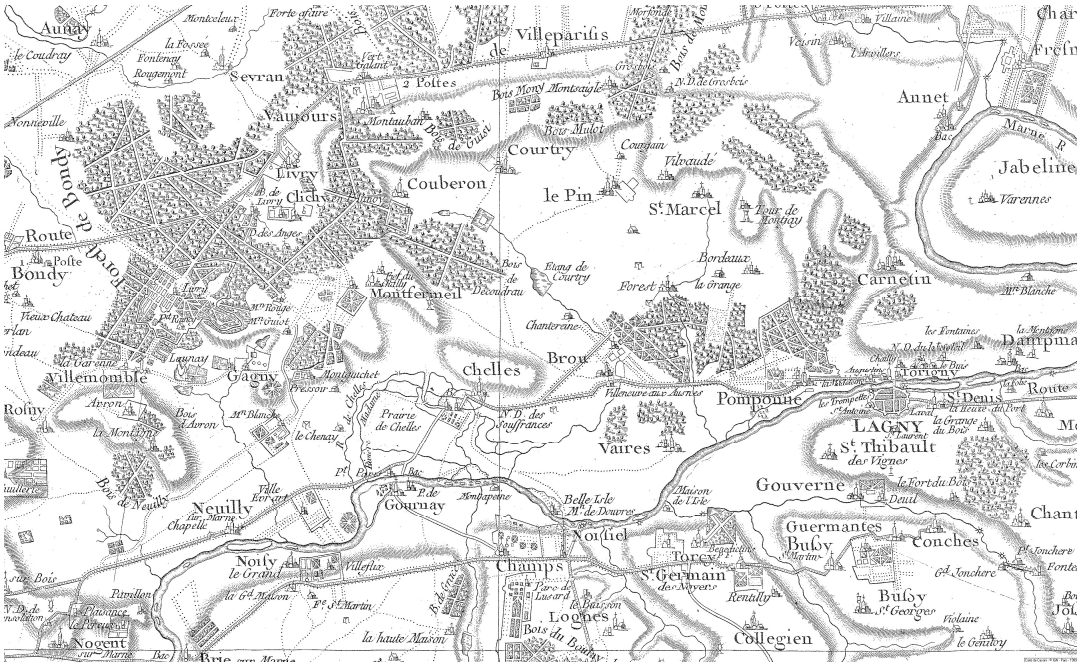
La CA Marne et Chantereine avait élaboré un projet de territoire. Le nouveau projet de territoire de la CA paris Vallée de la Marne est en cours d'élaboration.

[1] Syndicat réunissant 18 communes : Brou-sur-Chantereine, Charny, Chelles, Claye-Souilly, Compans, Courtry, Gressy, Iverny, Mitry-Mory, Nantouillet, Le Pin, Le Plessis aux Bois, Saint-Mesmes, Vaires-sur-Marne, Villeparisis, Villeroy, Villevaudé, plus les deux communes d'Anet-sur-Marne et de Fresnes-sur-Marne.

2. MORPHOLOGIE, ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT URBAIN

2.1 Approche historique

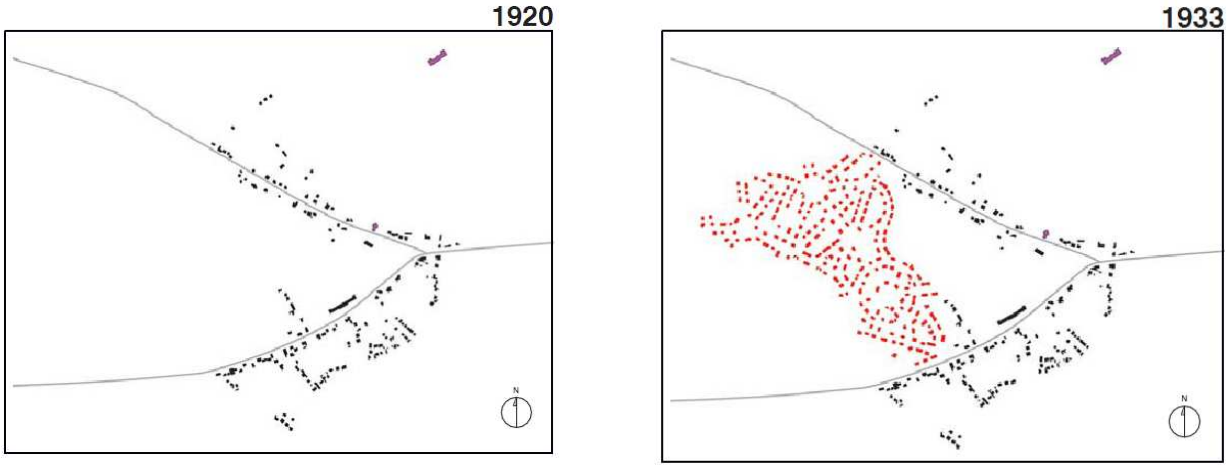
La première mention du village de Brou-sur-Chantereine date de 1205. Il est alors constitué de trois hameaux : le hameau de Brou, le plus ancien situé au nord de la route menant de Chelles à Lagny (devenue depuis la RD 934) ; le hameau de la Villeneuve-aux-Ânes, au sud de la même route, et le hameau de la Forest, au nord du Château de Brou. Peu d'informations sur cette période nous sont parvenues. La date exacte de construction du château n'est pas connue : l'élévation des premières pierres remonterait à la fin du XVIIe siècle, et serait le fait de la famille Feydeau, qui acquiert en 1608 les terres de Brou et une partie de Villeneuve-aux-Ânes. Le village conserve son aspect jusqu'aux années 1920 : les trames des trois hameaux et du château sont ainsi parfaitement visibles sur la carte de Cassini, datant du XVIIIe siècle.



Carte de Cassini

Le village de Brou et son église sont clairement figurés en bordure de la route reliant Chelles à Lagny ; de l'autre coté de la route, le hameau de Villeneuve-aux-Ânes constitue l'actuel sud de la commune de Brou-sur-Chantereine. Le château est déjà figuré, entouré par un vaste jardin à la française. La forêt de Brou est moins étendue qu'aujourd'hui, et le hameau de la Forest est lui aussi bien visible au nord. Les rus de Chantereine et du Gué de l'Aulnay sont bien représentés sur la carte ; le premier coule à proximité d'un hameau du même nom, aujourd'hui situé en dehors des limites communales, avant de se jeter dans la Marne. Le second coule comme aujourd'hui au milieu de la forêt pour se jeter également dans la Marne.

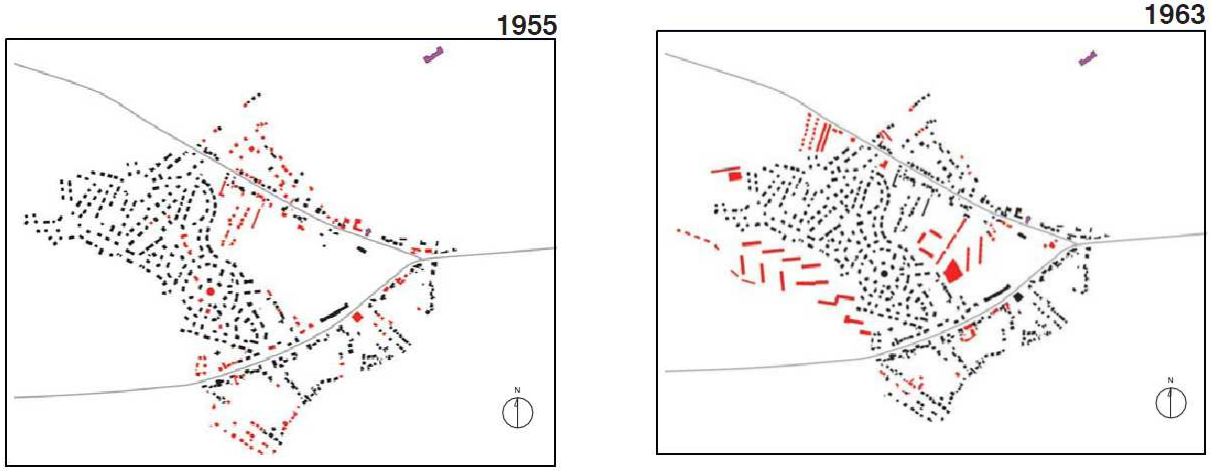
Ainsi, dès le XVIIIe siècle (et peut-être avant, la carte de Cassini permettant d'apporter une certitude), les grands éléments structurants de la commune de Brou-sur-Chantereine sont présents : le village de part et d'autre de la route principale, le château, la forêt et les deux rus.



Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine – HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

Avant 1920, la structure urbaine de Brou-sur-Chantereine est constituée d'un tissu de faubourg le long de deux axes, les actuelles rue Carnot et Jean Jaurès/Victor Thiébaut. Dans les années 1920, la gare de triage des communes de Chelles et Vaires-sur-Marne est construite : le développement de la Compagnie des Chemins de Fer de l'Est conduit à l'embauche de plusieurs centaines de cheminots. Le réseau ferré s'étend et la cité cheminote, cité pavillonnaire à cheval sur les territoires de Chelles et de Brou-sur-Chantereine, est construite. Entre 1921 et 1936, la population breuilloise passe ainsi de 400 à près de 2000 habitants.

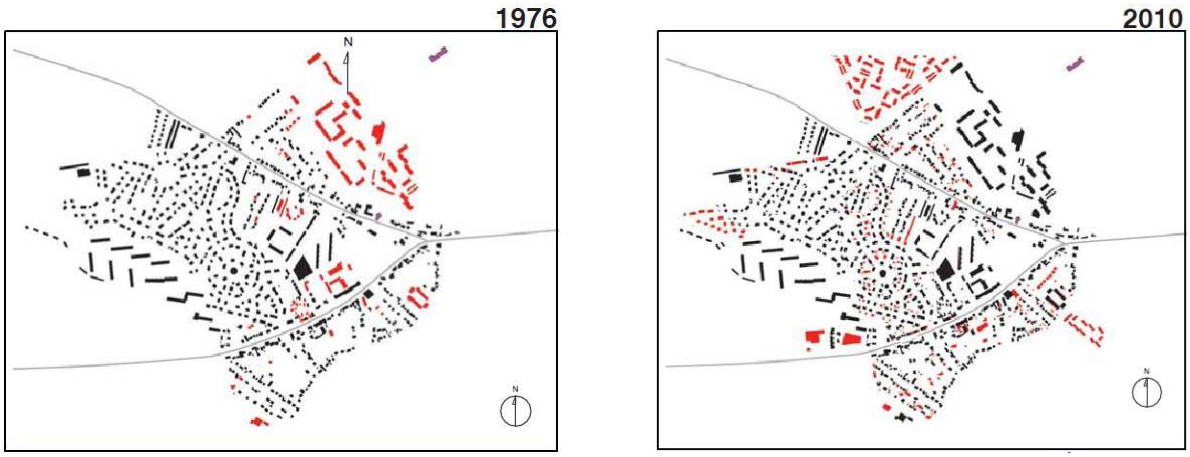
Si elle était indispensable à la croissance de Brou-sur-Chantereine, la construction de la cité cheminote a été à l'origine d'une disposition urbaine particulière : la commune s'organise alors en trois entités, laissant un espace central vacant.



Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine - HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

Du fait de la proximité de la gare de triage de Vaires-sur-Marne, Brou-sur-Chantereine est particulièrement touchée au cours de la Seconde guerre mondiale par les bombardements alliés. La période suivante est une phase de reconstruction et de densification du tissu existant, notamment le long des axes de circulation. Par la suite, la commune s'inscrit dans le mouvement d'expansion de la banlieue parisienne. Dans les

années 1960 sont construits les premiers grands ensembles de logements sociaux (République, Vosges, Champagne, Clémenceau).



Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine - HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

Les années 1970 voient l'édification des résidences Chanteclair 1 et 2, qui s'élèvent à la place de champs et donne à Brou-sur-Chantereine son visage actuel, la commune n'ayant pas connu depuis de grandes transformations urbaines. Les tendances actuelles portent sur la densification des cœurs d'îlots, surtout le long des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut.

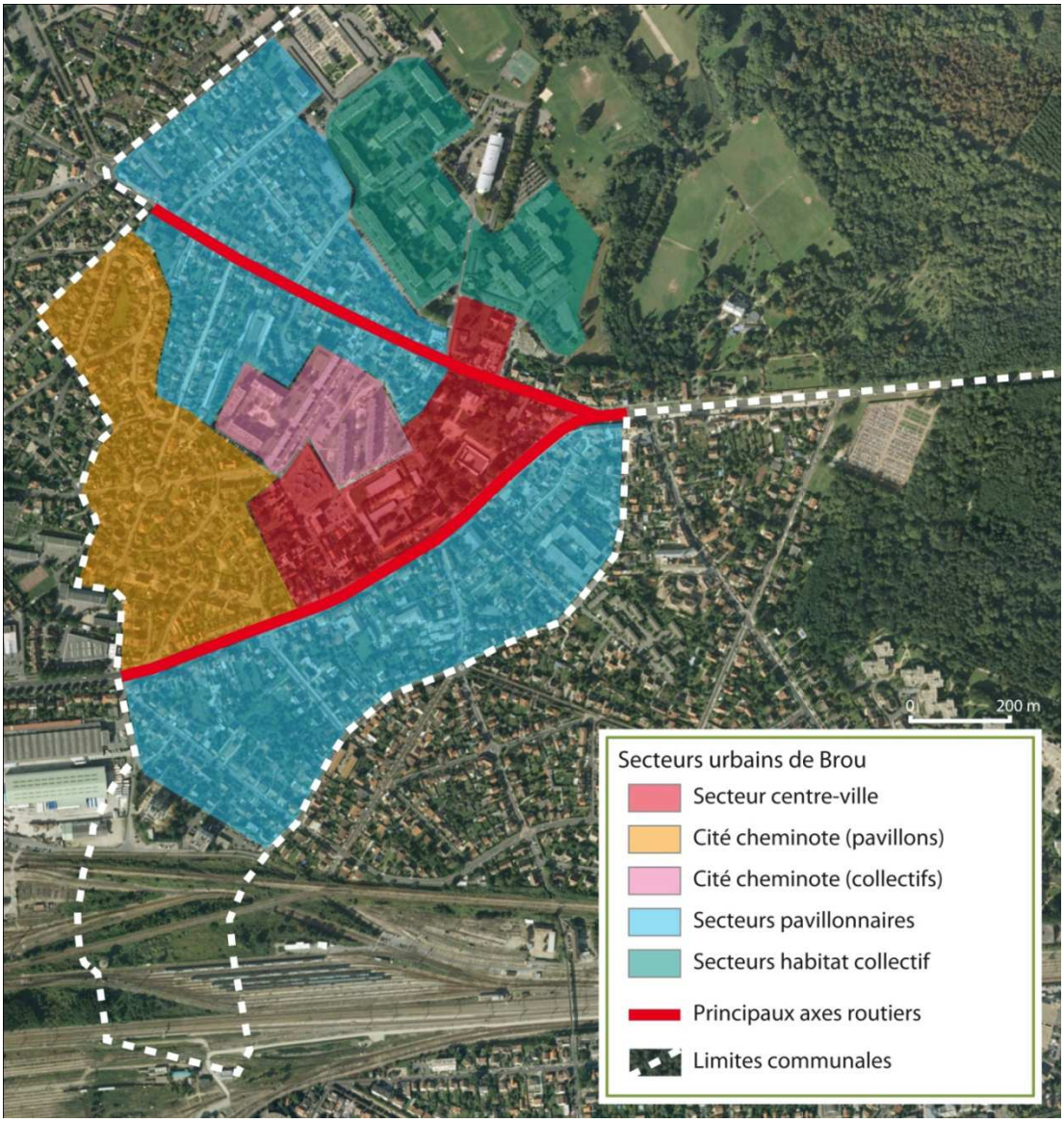
La chronologie de la constitution de la trame urbaine de Brou-sur-Chantereine, réalisée par le cabinet HL Architectes Urbanistes, met en évidence un certain nombre de points qui permettent de mieux comprendre la structure de la commune :

- Les axes de déplacement, le long de la rue Carnot et des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut, ont été les premiers vecteurs d'urbanisation ;
- Ils ont été complétés par des opérations concertées d'envergure, telles que les constructions des grands ensembles de logements collectifs ou la cité cheminote.
- De fait, le centre-ville n'est pas le point de départ de l'urbanisation mais l'investissement d'un vide laissé par un développement le long des axes et par les grandes opérations : ce centre-ville ne répond pas au modèle habituel de centre-ville « noyau ».

2.2 Trame bâtie actuelle

Brou-sur-Chantereine est constituée de trois ensembles urbains bien distincts :

- Le centre-ville, délimité par le triangle formé par la rue Carnot, les avenues Jean Jaurès et de la République. S'y trouve la majeure partie des équipements et des espaces publics ;
- Les secteurs pavillonnaires, constitués par la partie breuilloise de la cité cheminote, le secteur nord, et le secteur situé au sud de la RD 934 ;
- Les grands ensembles construits dans les années 1960 et 1970.



Carte des différents secteurs urbains de Brou-sur-Chantereine

2.2.1 Le centre-ville

- Composition urbaine

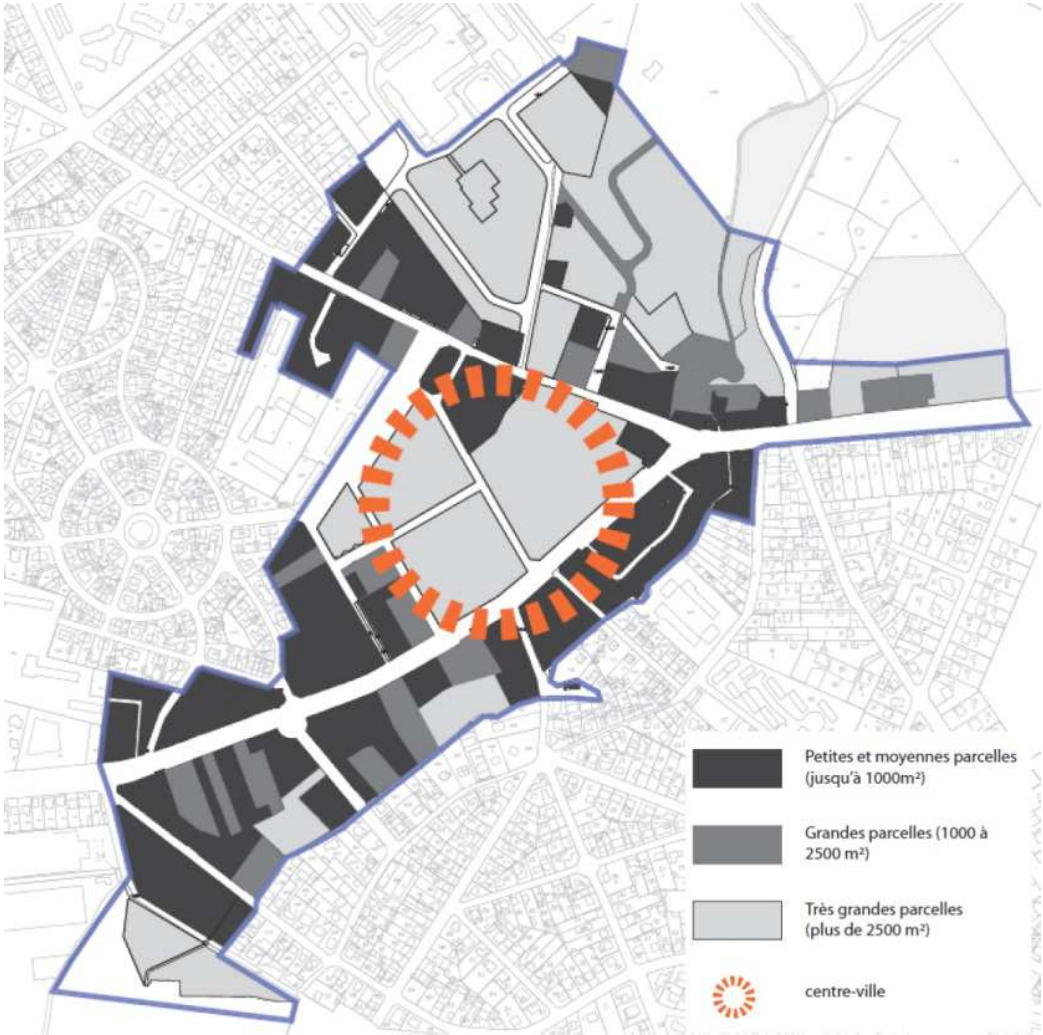
Le centre-ville est inscrit dans le triangle formé par l'avenue de la République à l'ouest, la rue Lazare Carnot à l'est et les avenues Jean Jaurès puis Victor Thiébaut au sud. L'axe principal est formé de ces deux avenues, qui constituent l'ancienne route nationale 34 et actuelle Route départementale 934.

Le tissu urbain du centre-ville de Brou-sur-Chantereine est hétérogène et peu lisible ; il ne correspond pas à un centre-ville « traditionnel », notamment du fait de son organisation le long d'une ancienne route nationale et de son manque d'assise historique.

Si le cœur ancien révèle encore des images de ce qu'a pu être le vieux Brou d'avant l'urbanisation pavillonnaire des années 20 (la petite église face à la mairie et à son parc, ou la présence de quelques maisons anciennes, font encore ressurgir l'évocation d'un village rural), le centre-ville de Brou-sur-Chantereine s'est bien construit « par défaut »,

en négatif du reste de la ville, à travers la construction d'équipements (Mairie, parc, école, marché). Par conséquent, la taille des parcelles y est beaucoup plus importante que dans un centre-ville historique : ces parcelles ne sont pas les plus anciennement urbanisées de la commune. Le développement historique de la commune le long des axes Jaurès et Carnot et la cité cheminote a laissé des espaces non bâti au centre, dont ces parcelles sont la résultante. Ces parcelles sont créatrices de rupture dans le centre-ville : très larges et souvent clôturées par des barrières, elles sont difficiles à traverser et obligent à des détours pour y pénétrer. Les traverser en ligne droite n'est souvent pas possible.

Cette carte issue de l'étude réalisée dans le cadre de l'étude urbaine de revitalisation du centre-ville (et qui se limite au périmètre de l'étude) met en évidence l'importance de la taille des parcelles du centre-ville.



Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine - HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

Conséquence de cette taille importante des parcelles, le réseau viaire du centre est plus lâche et moins structuré que dans la plupart des secteurs pavillonnaires de Brou-sur-Chantereine. Les deux axes Carnot et Jaurès correspondent à des voies d'échelle intercommunale ; les rues du Marché ou du Maréchal Joffre correspondent elles à une échelle interquartier. L'échelon de la desserte de proximité est inexistant dans le centre-ville. Ce phénomène est renforcé par la faible place occupée par les espaces publics dans

le centre : les plus grandes emprises publiques sont situées en arrière d'îlot, mais sont surtout dédiées au stationnement. De plus, les stationnements dans les espaces pavillonnaires sont surdimensionnés, alors qu'ils sont en manque le long des axes commerçants (Carnot et Jaurès). Le mauvais équilibre entre espaces publics et espaces de stationnement contribue au manque de qualité du centre-ville.



Les seuls éléments appartenant au centre-ville situés au niveau de l'avenue Carnot sont la Mairie et l'église. Le centre-ville proprement dit est structuré le long de l'avenue Jean Jaurès : il s'agit d'une séquence très courte (250 m), au caractère routier encore très marqué, située entre le parc des Déportés et la rue du Marché.

Avenue Jean Jaurès, vue vers l'est : le centre-ville présente un caractère très routier.

Il s'agit de la seule séquence véritablement urbaine de Brou-sur-Chantereine, le long de laquelle la densité des enseignes commerciales augmente. Si les bâtiments sont à l'alignement et que leur hauteur augmente (pour atteindre R+3), la chaussée est encore très large et les trottoirs peu aménagés. Cette disposition le long d'une voie à fort trafic routier a pour conséquence l'absence d'épaisseur urbaine du centre-ville.



Rue du Marché : le caractère urbain du centre-ville disparaît dès lors que l'on quitte l'avenue Jean Jaurès.

Les commerces sont en très grande majorité situé le long de l'avenue Jean Jaurès, ce qui contribue à l'isolement d'autres équipements, tels que le marché.

- Composition architecturale

Quelques beaux éléments architecturaux isolés sont présents : la Mairie, le groupe scolaire Jean Jaurès, quelques villas. La majorité des constructions du centre-ville correspondent toutefois à des immeubles de bourg datant de la fin du 19e siècle, en brique, de gabarits variables. Si les alignements sur rue, complétés par quelques murs de clôture, permettent une certaine unité dans le paysage, le centre-ville souffre d'un manque de cohérence entre les différents volumes des bâtiments.

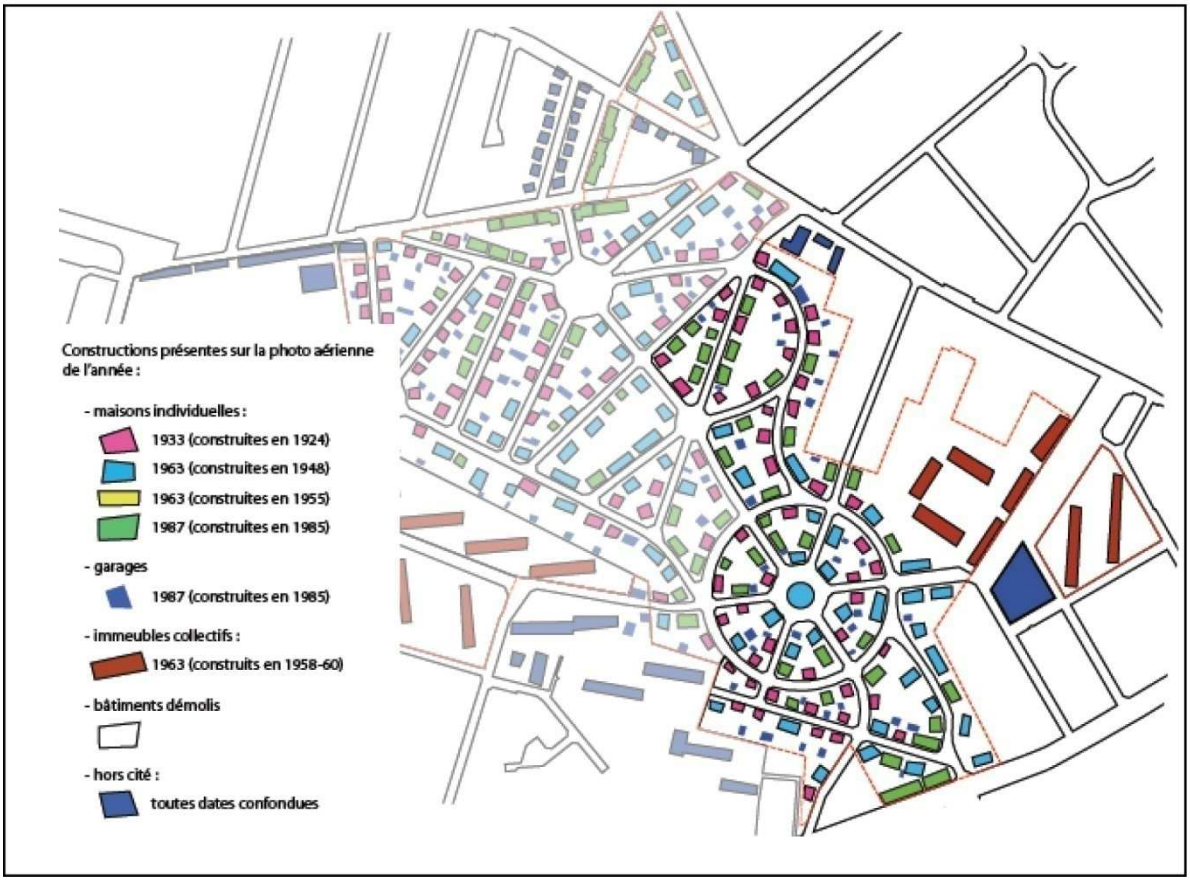
Les abords immédiats du centre-ville (rue du docteur Schweitzer notamment) sont occupés par des pavillons-modèles ouvriers de simple facture, avec parfois des éléments plus riches, en meulière.

2.2.2 La cité cheminote

- La cité cheminote : composition urbaine

La cité cheminote est une cité-jardin constituant un ensemble urbain cohérent, à cheval sur les territoires de Chelles et de Brou-sur-Chantereine, construit à partir des années 1920 pour accueillir les ouvriers SNCF des gares de triage de Chelles et de Vaires-sur-Marne. La cité dans son ensemble comporte 566 pavillons (dont 229 à Brou-sur-Chantereine), 505 appartements (dont 273 à Brou-sur-Chantereine), deux espaces verts en cœur d'îlot et de nombreux jardins privés. Sur le territoire de Brou-sur-Chantereine, le gestionnaire/propriétaire de l'ensemble des logements est ICF La Sablière, filiale du groupe ICF, bailleur social de la SNCF.

Si les premiers pavillons de la cité datent des années 1920, de nombreuses démolitions dues aux bombardements de la Seconde guerre mondiale conduisent dès 1948 à la reconstruction de pavillons en pierre. Au cours des années 1980, le tissu urbain de la cité est densifié, pour rester presque inchangé jusqu'à aujourd'hui.



Toutes les époques de construction sont présentes dans la partie de la cité située à Brou-sur-Chantereine. (Source : Etude de définition du programme de renouvellement patrimonial de la cité cheminote de Chelles/Brou sur Chantereine – Comité de pilotage du 17 février 2010)

La partie breuilloise de la cité est organisée autour de la place du 8 mai 1945 (surnommée « la roue »), carrefour central qui permet une desserte de l'ensemble de la cité. Celle-ci est prolongée vers l'est par deux rues (rue Feydeau et rue Jacques Duclos) qui permettent la desserte d'ensembles pavillonnaires qui ne font pas partie à proprement parler de la cité, mais qui y sont liés. La cité est composée de pavillons implantés en retrait de l'alignement ; la végétation est omniprésente, aussi bien à travers les alignements d'arbres sur la voie publique qu'à travers la continuité des haies délimitant les parcelles, ou encore à travers la végétation privée visible depuis la rue. Comme dans de nombreuses cités-jardins, les parcelles n'étaient à l'origine pas pourvues de clôtures. Aujourd'hui, les jardins sont délimités par des haies vives ou de petites clôtures en fer.

La cité cheminote a fait l'objet d'une opération de réhabilitation au cours des années 1980, qui a permis de mettre aux normes les infrastructures et de lutter contre l'habitat vétuste, tout en préservant l'aspect villageois du quartier. Par la suite, le P.O.S. de Brou-sur-Chantereine a mis en place un certain nombre de règles visant à préserver cet aspect ; ces règles touchent aussi bien à la hauteur des bâtiments, qu'au choix de matériaux de construction et aux clôtures.

A partir de 1964, la place du 8 mai 1945 était occupée par un économat de la SNCF, accessible aux cheminots habitant la cité. Au début des années 1980, cet économat est remplacé par un petit centre commercial, qui a été détruit depuis pour être remplacé par un équipement culturel de proximité (médiathèque et école de musique).

La construction des grands ensembles breuillois à partir des années 1960 s'inscrit dans la continuité de la cité cheminote. Les ensembles des Vosges, de République, de Clémenceau et de Champagne sont bâtis à proximité immédiate des pavillons de la cité-jardin. L'unité entre ces éléments collectifs et le tissu pavillonnaire est renforcé par l'unité du bailleur gestionnaire (ICF La Sablière). Ces constructions sont aujourd'hui plus tournées vers le centre-ville que vers la cité proprement dite. Les travaux récents de résidentialisation renforcent la coupure entre la partie pavillonnaire de la cité et les ensembles collectifs.

- La cité cheminote (partie pavillonnaire) : composition architecturale

La cité-jardin est composée de petits pavillons de simple facture, ne dépassant que rarement R+1. Les matériaux utilisés sont cohérents malgré les différentes époques de construction. L'ensemble est d'une grande cohérence architecturale et a été préservé.

La cité jardin dans son ensemble a fait l'objet d'une étude menée par des étudiants de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris, avec la participation de la Communauté d'agglomération Marne et Chantereine et de l'ICF La Sablière. Cette étude a permis de définir des scénarios pré-opérationnels visant au renouvellement urbain de la cité, son inscription dans le territoire de l'intercommunalité et du Grand Paris, tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales. Cette étude a abouti en juillet 2010 et a constitué le support d'un projet actuellement en cours de mise en oeuvre.

2.2.3 Les secteurs pavillonnaires

Le bâti pavillonnaire de Brou-sur-Chantereine s'organise en trois grandes entités :

- Le secteur pavillonnaire nord, situé entre la rue Carnot et la résidence Chanteclair, et le long de la rue Feydeau ;
- Le secteur pavillonnaire sud, situé entre l'avenue Jean Jaurès et Vaires-sur-Marne.

- Secteurs pavillonnaires nord et sud : composition urbaine

Au nord de la rue Carnot s'étend un secteur de pavillons, desservis par deux avenues (Foch et Guynemer), et une rue (Gallieni). Ce secteur, plus récent que la cité Cheminote, se prolonge en partie au sud de l'axe Carnot, en bordure de la cité-jardin, via les rues Louis Armand et Feydeau. Il s'agit d'un ensemble de pavillons en retrait de l'alignement, dont la principale caractéristique est son isolement relatif du reste de la ville. La desserte de cet espace est en effet uniquement de proximité, via trois rues perpendiculaires à l'avenue Carnot. Leur caractère privé ou en impasse limite le trafic routier. Cet espace pavillonnaire, pourtant à proximité immédiate de l'axe routier Carnot, est ainsi très calme. La présence de cet axe constitue une rupture dans le paysage et les pratiques.

Ces caractéristiques se retrouvent également pour le secteur pavillonnaire situé au sud de l'avenue Jean Jaurès : la route départementale constitue une rupture importante du tissu urbain, les relations entre les deux rives étant difficiles. Ce secteur pavillonnaire se retrouve de fait à l'écart du reste de la commune (notamment dans sa partie sud-ouest), et est marqué par la polarisation de Vaires-sur-Marne. Contrairement au secteur nord, qui profite de la proximité de l'avenue Carnot, le secteur sud est presque entièrement résidentiel, dépourvu d'équipements. Deux immeubles de logements collectifs sont situés en bordure de ce secteur, au niveau de la limite communale : ils sont situés dans un espace très mal aménagé, sans aucune qualité urbaine, à proximité d'une zone d'activités située à Chelles et des voies de triage SNCF.

- Secteurs pavillonnaires nord et sud : composition architecturale

Ses secteurs sont presque exclusivement constitués de logements individuels, regroupant des architectures d'époque et de dimension différentes, allant de la villa de notable en meulière au modeste pavillon-modèle d'employé. Il n'y a pas d'unité architecturale dans ce secteur. Une certaine cohérence réside dans la répétition d'un même motif urbain : une maison sur une parcelle, avec une partie visible côté rue, offrant au regard le jardin « de devant » ou la cour et une partie invisible, celle du jardin « de derrière ». Malgré l'hétérogénéité des matériaux, on retrouve le même besoin de se cacher et de délimiter l'espace privé de l'espace public au moyen d'une clôture.



Rue des Roses – Clôture sur rue d'un pavillon relativement récent. La première clôture en béton, peut-être antérieure à la maison, est elle-même redoublée d'une série de panneaux en bois pour occulter totalement la vue depuis la rue. Seuls les toitures et les arbres émergent depuis cet écran opaque.

Quelques bâtiments ne sont pas des pavillons : il s'agit notamment des deux immeubles de logements collectifs situés rue de la Division Leclerc, et de deux petits immeubles R+2 de facture classique (pierre et brique) situés à Vaires-sur-Marne, mais dont une façade donne sur Brou-sur-Chantereine.



Villa en meulière au long de l'avenue Jean Jaurès (fin XIXème ou début XXème : traitement solennel du mur de clôture avec aménagement d'un auvent-porche. Le jardin accueille des sujets arborés de grande dimension qui lui donnent déjà l'allure d'un petit parc.



Rue Robert Desnos : habitat pavillonnaire dont plusieurs maisons des années 20/30. Il y a à la fois répétition par l'équivalence des volumes, l'alignement, les clôtures perméables au regard, et diversité par la variation des matériaux et des formes architecturales.

2.2.4 Les grands ensembles

La première vague de grands immeubles de logements collectifs – constructions fonctionnelles inspirées du style moderniste – date des années 1960 : il s'agit des prolongements de la cité cheminote autour des ensembles des Vosges, de Champagne et de Clémenceau, le long de l'avenue de la République. La seconde vague correspond à la réalisation de la résidence Chanteclair, au nord de la rue Carnot, sur des emprises agricoles. L'ensemble est moins intégré à la structure urbaine communale : implantation en cœur de parcelles, à l'écart du réseau viaire existant.



Immeuble d'habitat social de La Sablière, avenue de la République (années 60) : traitement en « espace vert » du recul de front à rue, formes modernistes et dimensions (ici R+3) qui rompent avec l'habitat pavillonnaire et émergent du tissu urbanisé comme des éminences bâties.

C'est dans ce genre d'opération qu'a pu se développer une conception de l'espace non-bâti qui réserve une part importante à l'automobile (voirie de circulation interne et stationnement) et traite en « espace vert » des superficies assez importantes. Sur la résidence Chanteclair, les sujets arborés se sont bien développés et offrent par leur relative densité une qualité aux lieux.

- Ensembles Vosges/République/Clémenceau/Champagne : Composition

Deux ensembles peuvent être identifiés. L'ensemble Vosges/Champagne est composé de trois barres disposées en U, fermé par un alignement de trois autres barres donnant sur l'avenue de la République. Les grands bâtiments sont reliés par des chemins étroits, ils sont organisés autour d'un espace de jeu pour les enfants. L'enchainement de trois barres en bordure de l'avenue de la République marque la « frontière » de la cité, « frontière » renforcée par les grilles bordant l'entrée de la résidence.

La proximité immédiate du centre-ville permet toutefois une bonne intégration de ces ensembles au reste de la commune.





Bâtiments de la résidence Vosges/Champagne.

Le second ensemble (Clémenceau) est intégré à l'ensemble formé par le marché et l'îlot des écoles Jean Jaurès. Il s'agit de deux grandes barres disposées dans une parcelle résidentialisée. L'ensemble constitue un tout fermé, qu'il est impossible de traverser : les passants sont obligés de contourner la résidence.



Le grand ensemble de la rue Clémenceau constitue un îlot impénétrable pour les passants.

Les bâtiments sont des barres de faible hauteur (R+3 ou R+4), malgré quelques bâtiments plus hauts.

- Ensemble Chanteclair – Rue des Roses

La cité Chanteclair est située un peu plus à l'écart du centre-ville. Elle s'inscrit en défaut de la structure viaire historique, la résidence ayant été construite *ex nihilo*. Elle est divisée en deux ensembles nommés Chanteclair 1 et Chanteclair 2.



Résidence Chanteclair : immeubles des années 70 (R+4). On remarque l'importance de la voirie (circulation interne et stationnement) et les sujets arborés qui valorisent les espaces non-bâtis.

La résidence Chanteclair 1 est constituée d'un ensemble d'immeubles organisés autour de la place du 19 mars 1962, et de quelques pavillons individuels situés en bordure. Les immeubles sont en majorité de hauteur R+4, implantés en bordure de voie. L'ensemble est très végétalisé, et dispose d'équipements permettant de pallier la distance avec le centre-ville. Une surface commerciale et une école maternelle (Danielle Casanova) sont notamment présents.





La résidence Chanteclair 2 est constituée sur le même principe. Les bâtiments sont cependant moins nombreux et plus petits, de hauteur R+3. Des équipements sont également présents, notamment un bureau de poste et une école primaire (Romain Rolland).

2.3 Patrimoine bâti

2.3.1 Eléments protégés

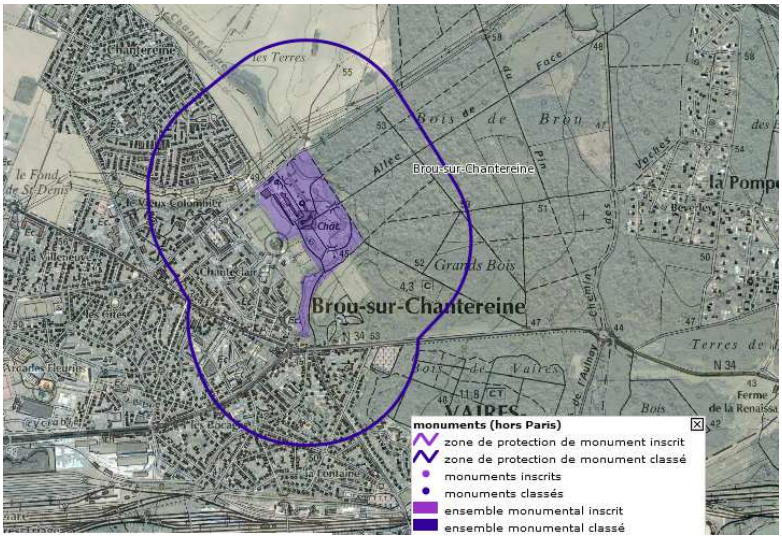
- Monuments historiques

Quatre éléments du patrimoine de Brou-sur-Chantereine sont protégés ; un au titre des monuments historiques, les trois autres étant classés à l'Inventaire général.

- Le domaine du château de Brou, au 3, avenue Victor Thiébaut, est classé Monument historique depuis le 21 décembre 1984. Les éléments classés sont les façades et toitures du château, des communs et du pavillon d'entrée situé dans l'axe du château, l'escalier intérieur avec sa cage, le vestibule, les quatre salons du rez-de-chaussée avec leur décor, le pigeonnier, le parc avec la glacière. Tous ces éléments datent des 17e, 18e et 19e siècles.



- Le jardin d'agrément et le parc du château, datant également des 17e, 18e et 19e siècles, sont protégés au titre de l'Inventaire général du patrimoine culturel depuis le 31 juillet 2003.
- Le jardin de la Mairie de Brou-sur-Chantereine, datant du dernier quart du 19e siècle, est protégé au titre de l'Inventaire général depuis le 31 juillet 2003.
- La cité-jardin, dite cité des cheminots de Brou-sur-Chantereine et construite dans les années 1920, est identifiée à l'Inventaire générale et protégée à ce titre depuis le 31 juillet 2003.



Extrait cartographique illustrant les périmètres de protection dus au classement Monument Historique de plusieurs éléments du château de Brou. Source : carte interactive de l'IAU-IDF.

Seuls les éléments du château classés Monuments historiques sont concernés par un périmètre de protection de 500 mètres. Cependant, du fait de la protection du château en lui-même, du pavillon d'entrée et du parc, les périmètres de protection englobent une large partie du territoire communal. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs inclus dans le périmètre de protection doivent en conséquence recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Les sites archéologiques

Le patrimoine archéologique relève de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Selon cette Loi, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la D.R.A.C.3. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional de l'archéologie ».
Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, la D.R.A.C.[2] demande que les sites archéologiques connus soient inconstructibles, c'est-à-dire classées en zone N.

Le Porter à Connaissance de l'État ne recense aucun site archéologique.

2.3.2 Patrimoine non protégé



Au numéro 1 bis de l'Avenue Victor Thiébaut s'élève, sur le site du Château-Lainé, le prieuré Saint-Joseph, construit par Madame Laine, héritière d'une partie des biens de la famille Thiébaut. Depuis 1933, il est occupé par la congrégation bénédictine de Jésus Crucifié, fondée le 11 avril 1930 par Suzanne Wrotnowka, devenue mère Marie des Douleurs. Il s'agit d'un bel édifice à pans de bois, datant de la deuxième moitié du XIXe siècle.

Brou-sur-Chantereine compte un grand nombre de pavillons-modèle de la fin du 19e siècle, début du 20e siècle, qui entretiennent un rapport très étroit avec la rue et le quartier. Chaque pavillon constitue en effet un tout avec son jardin et sa clôture, dans un rapport de proportion du jardin par rapport au volume bâti. Les grandes caractéristiques de ces pavillons sont une implantation en fond de parcelle, des lignes de composition simples, des parements généralement en briques, et quelques modénatures.



Ces pavillons valent surtout pour leur effet de « collection », du fait de leur déclinaison sur un même modèle. Ils créent une cohérence à l'échelle de la rue et du quartier, grâce notamment aux alignements de clôtures et à la végétation privée débordant sur la voie publique.

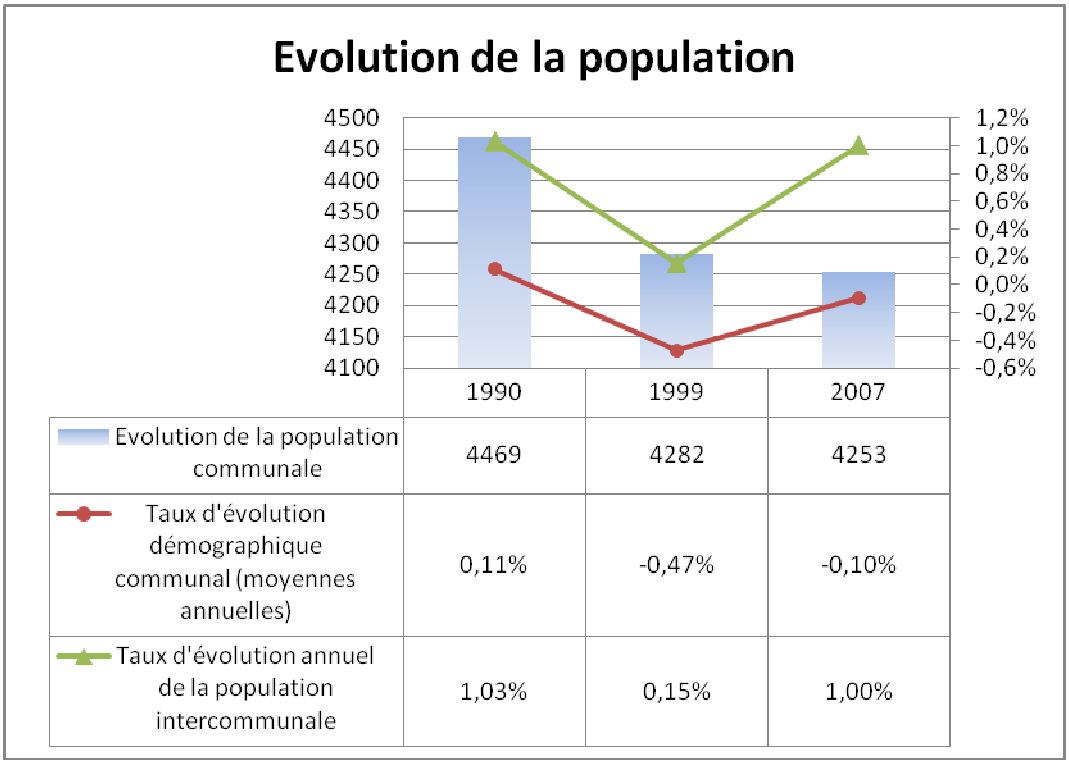
Quelques belles villas de plus grande qualité architecturale viennent compléter ces ensembles, s'intégrant dans la trame urbaine et venant prolonger l'alignement des clôtures.

[2] Direction Régionale des Affaires Culturelles.

3. DEMOGRAPHIE

3.1 Evolution démographique

Brou-sur-Chantereine comptait 4253 habitants au recensement de 2007. Avec une perte de 176 habitants depuis 1982, la commune connaît une diminution notable de sa population. La période 1982-1990, qui correspond à une variation annuelle de + 0,1%, fait figure d'exception sur l'ensemble de la période 1982-2007, caractérisée par une variation globale de - 4,0% (soit - 0,16% de variation moyenne annuelle).



	1990	1999	2007
Evolution de la population communale	4469	4282	4253
Taux d'évolution démographique communal (moyennes annuelles)	0,11%	-0,47%	-0,10%
Taux d'évolution annuel de la population intercommunale	1,03%	0,15%	1,00%

L'évolution démographique globale tend donc à la décroissance. La période la plus récente correspond cependant à une diminution de cette décroissance, voire à une stabilisation de la population : la variation annuelle moyenne de la population pour la période 1999 à 2007 étant égale à - 0,1% (soit une perte de 29 habitants).

Cette tendance est confirmée par les dernières données disponibles, qui dénombrent 4265 habitants breuillois au 1er janvier 2011.

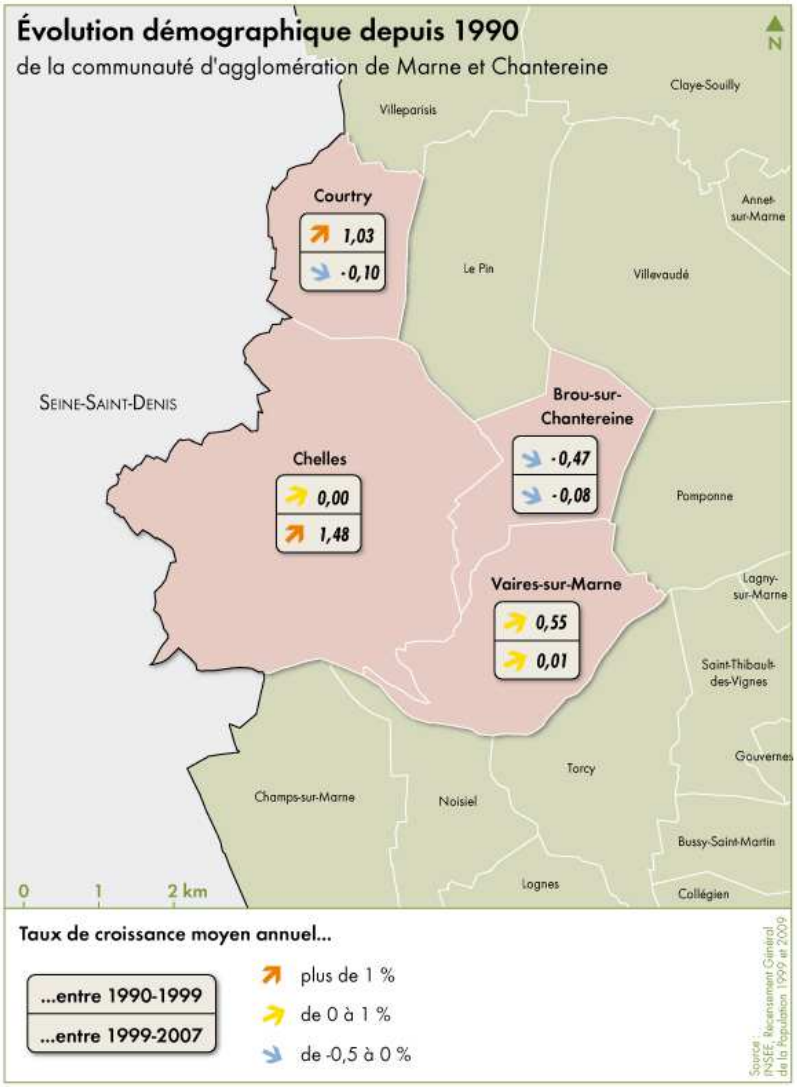
3.2 Evolution à l'échelle de l'ex Communauté d'agglomération Marne et Chantereine

NOTA : Le Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la CA Paris Vallée de la Marne est en cours d'élaboration. Ainsi, les chiffres ci-après se réfèrent au PLH de l'ex CA Marne-Chantereine.

Sur la période 1982-2007, l'ex Communauté d'agglomération Marne et Chantereine gagne 11 748 habitants. La croissance a été soutenue dans les années 1980 (+ 1,03% de variation annuelle moyenne de 1982 à 1990) et les années 2000 (+ 1,0% de variation moyenne annuelle de 1999 à 2007). La période de plus faible croissance correspond aux années 1990 à 1999, où la variation annuelle moyenne n'est que de + 0,2%.

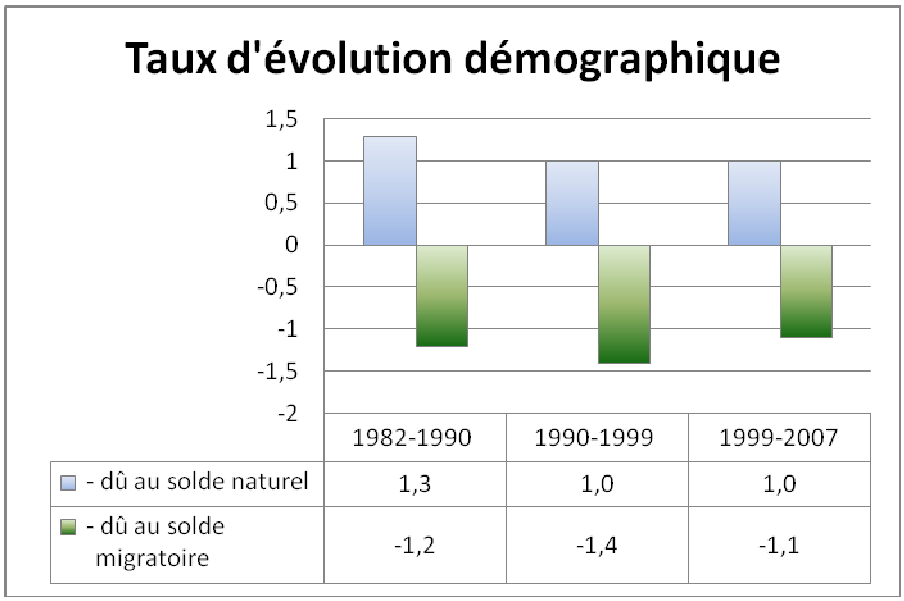
L'ex Communauté d'agglomération Marne et Chantereine est fortement marquée par le poids démographique de Chelles, qui compte 51 035 habitants (recensement INSEE 2007). Les deux autres communes, Vaires-sur-Marne et Courtry, sont de tailles plus modestes, comptant respectivement 11 765 et 5989 habitants en 2007.

Chelles est également la seule commune à avoir connu une croissance significative de sa population sur la période la plus récente : de 1999 à 2007, la variation annuelle moyenne a ainsi été de +1,5%, contre une croissance nulle pour Vaires-sur-Marne, et -0,1% pour Courtry. Toutefois, Brou-sur-Chantereine est la seule commune de l'ex Communauté d'agglomération Marne et Chantereine à faire face à une diminution du nombre de ses habitants depuis 1982.



3.3 Les facteurs d'évolution de la population

Au cours des années 1980, la croissance démographique de Brou-sur-Chantereine se stabilise autour de +0,1%. Cette augmentation est due à un solde naturel positif de 1,3%, qui compense un solde migratoire négatif. Dans les années 1990, du fait du vieillissement de la population, le solde naturel s'émousse (pour se stabiliser à 1,0%), tandis que le solde migratoire diminue de nouveau. Pour la période 99-07, il s'établit à -1,1%, et n'est donc pas entièrement compensé par le solde naturel néanmoins encore relativement élevé. La perte de population de Brou-sur-Chantereine suite aux départs des ménages est donc bien réelle, mais n'est pas actuellement dans une dynamique d'accentuation ; elle tend même à s'atténuer (-1,4% entre 90 et 99).

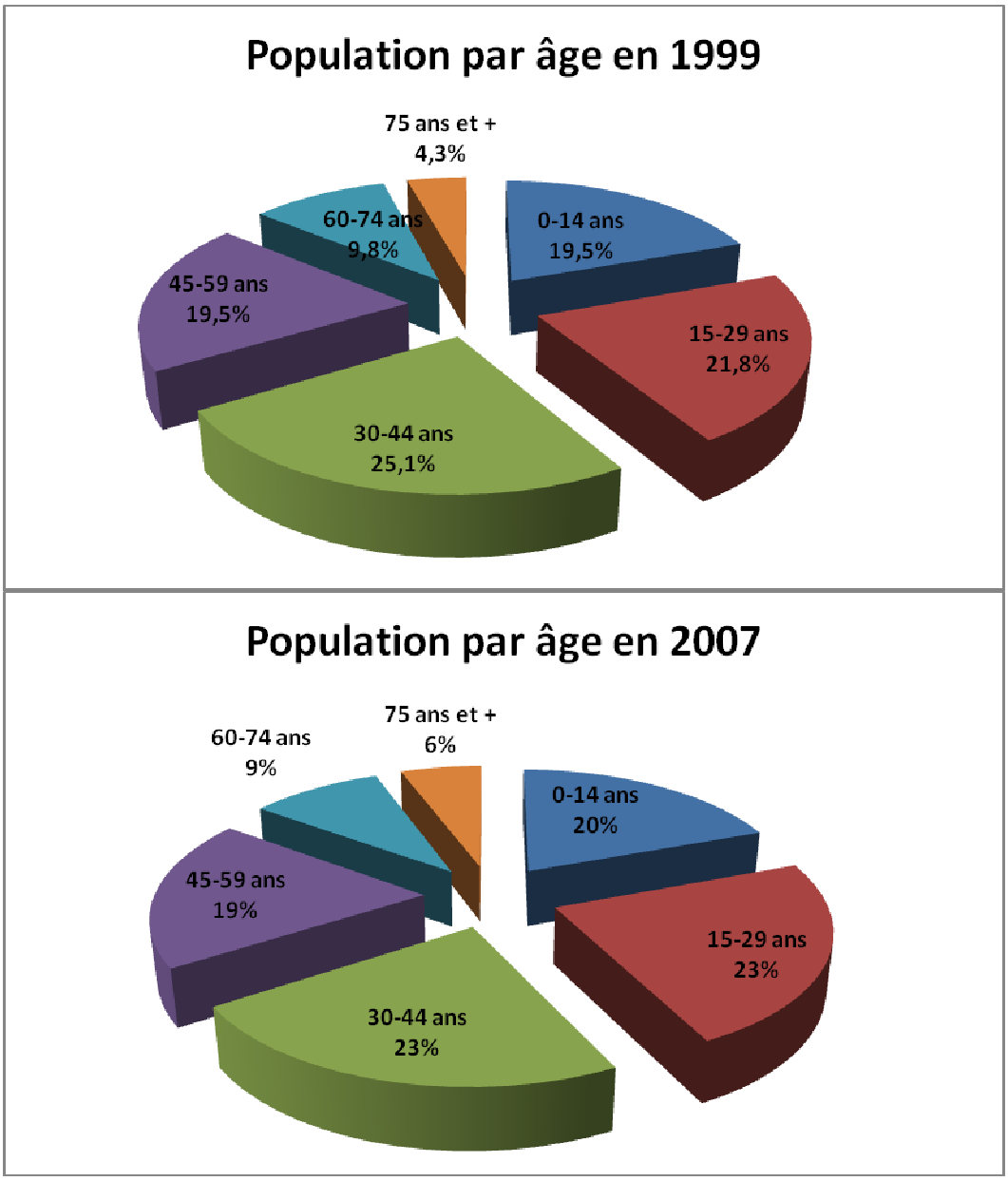


3.4 Structure démographique

2007	Homme	Femme	Ensemble	% Ensemble
Classes d'âge				
0-14 ans	409	414	823	19,4%
15-29 ans	499	492	991	23,3%
30-44 ans	505	482	987	23,2%
45-59 ans	399	415	814	19,1%
60-74 ans	189	206	395	9,3%
75-89 ans	83	151	234	5,5%
90 ans et plus	3	6	9	0,2%
Total	2087	2166	4253	100%
Pourcentages totaux	49,1%	50,9%	100%	100%

Source : Recensement INSEE 2007.

Résultante d'un solde naturel élevé, la population de Brou-sur-Chantereine est relativement jeune, avec presque 20% d'habitants ayant moins de 15 ans, et près de 66% ayant moins de 45 ans. A l'opposé, seuls 15% des habitants ont plus de 60 ans. Toutefois, depuis 1999, la part des plus de 60 ans reste stable, autour de 15%, mais la part des plus de 75 ans augmente dans une proportion notable : 4,3% en 1999, contre 5,7% en 2007. A l'opposé, la part des moins de 15 ans reste stable.



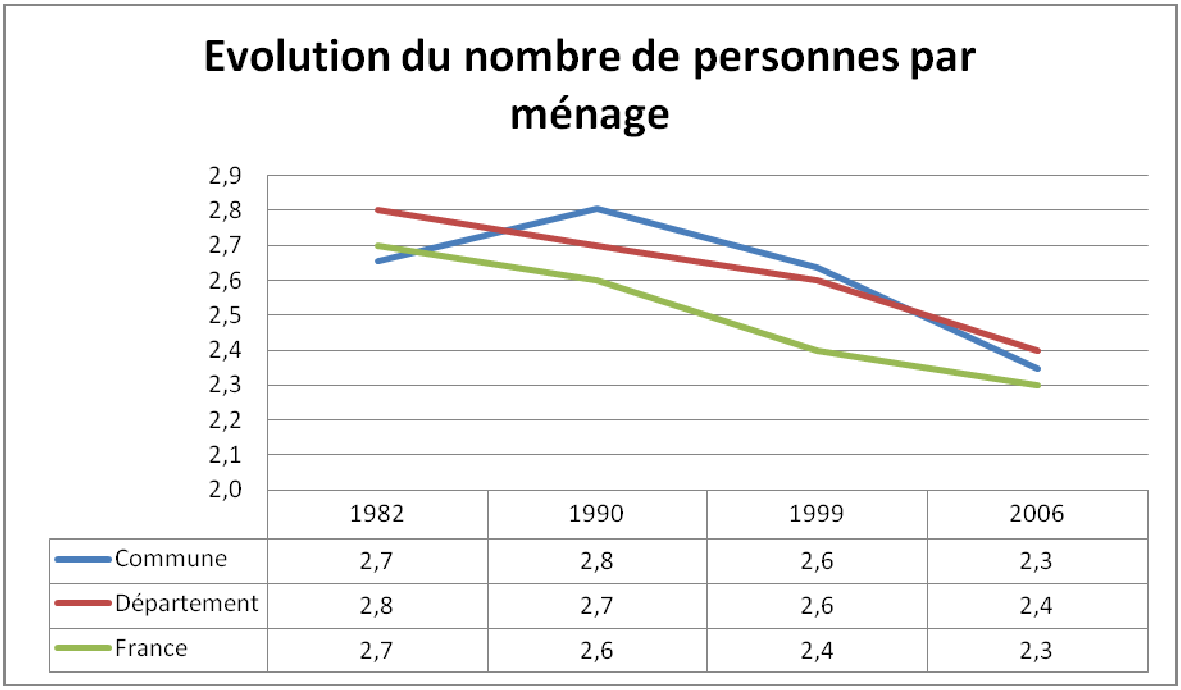
Il y a donc un phénomène de vieillissement progressif de la population communale, à l'instar de ce que l'on constate au niveau national. Entre 1990 et 1999, l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) est passé de 2,18 à 1,86, puis 1,69 pour 2007. Cet indice est inférieur à la moyenne départementale, égale à 1,85, mais reste supérieur aux moyennes régionale (1,54) et nationale (1,19).

3.5 Taille moyenne des ménages

Définition :

Le ménage au sens statistique du terme (INSEE) désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent.

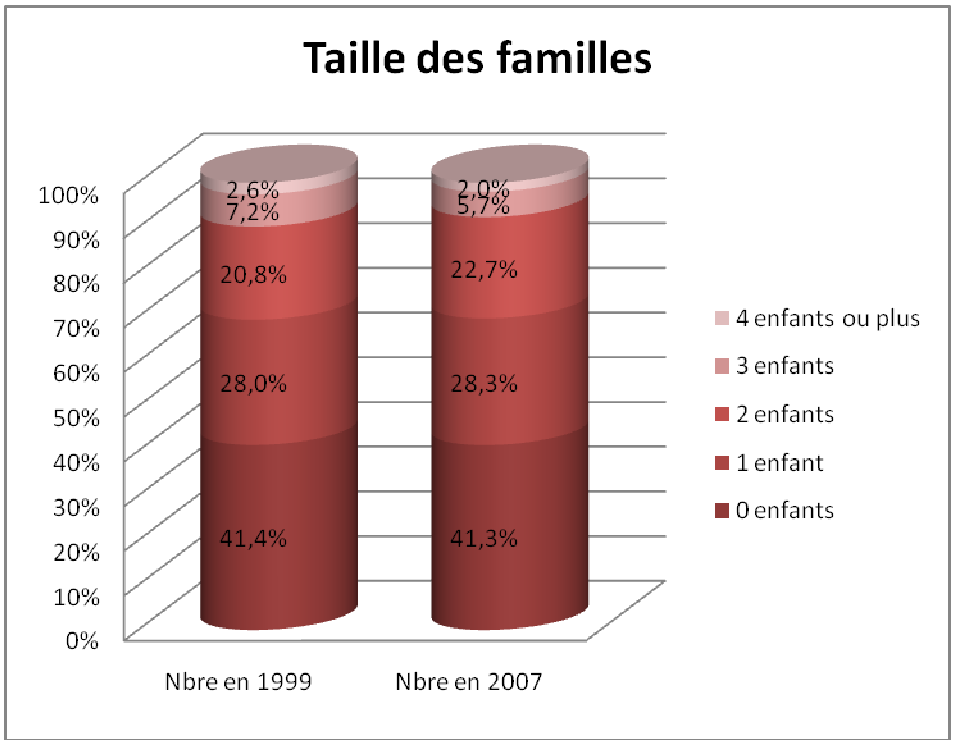
La taille moyenne des ménages à l'échelle nationale en 1999 était de 2,4 personnes. Pour l'année 2006, ce chiffre était de 2,3.



	1982	1990	1999	2006
Commune	2,7	2,8	2,6	2,3
Département	2,8	2,7	2,6	2,4
France	2,7	2,6	2,4	2,3

L'évolution de la taille des ménages breuillois est très similaire à celle constatée à l'échelle nationale, passant de 2,7 à 2,3 entre 1982 et 2006. Cette évolution n'est cependant pas linéaire, puisqu'on constate une légère augmentation entre 1982 et 1990, augmentation qui ne perdure toutefois pas, puisque la tendance depuis le début des années 1990 est à la baisse, dans des proportions comparables au département de la Seine-et-Marne.

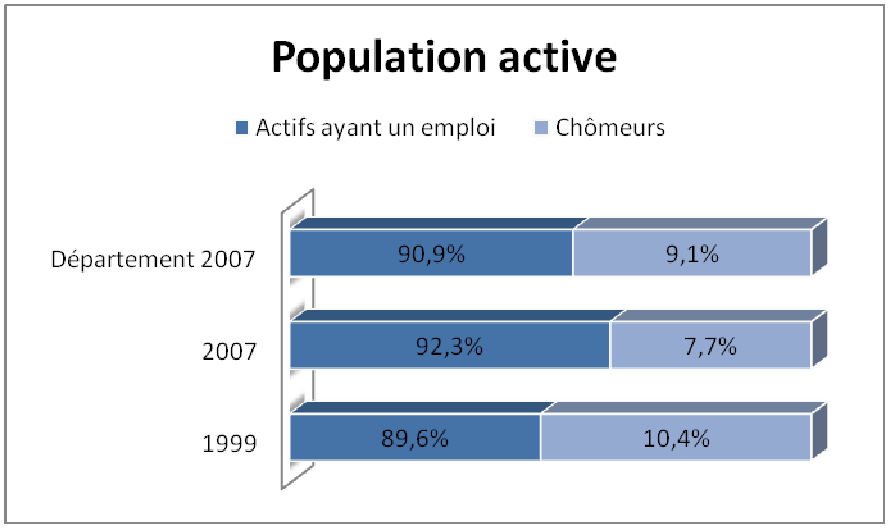
Entre 1999 et 2007, la taille des familles n'a que peu évolué. La part des familles ayant deux ou plus d'enfants est restée pratiquement stable. Au contraire, la part des familles comptant trois enfants a diminué de 1,5%, tandis que la part des familles ayant quatre enfants et plus est passée de 2,6% à 2,0%.



3.6 Emploi et catégories socioprofessionnelles

3.6.1 Emploi et population active

L'évolution de la structure de la population entre 1999 et 2007 révèle que la part des actifs de Brou-sur-Chantereine a augmenté, passant de 2244 à 2352, soit une augmentation de 3,1%. Le rapport entre actifs ayant un emploi et le nombre total des actifs est en augmentation notable (92,3% en 2007, contre 89,6% en 1999), tandis que la part des chômeurs diminue.



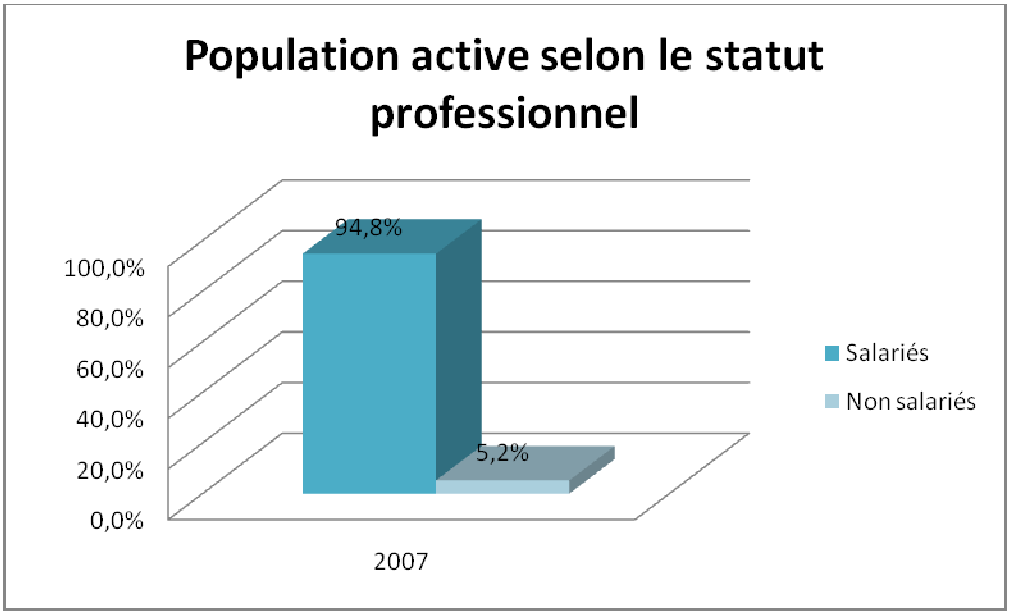
En 2007, le taux de chômage de la commune (7,7%) est significativement inférieur aux taux régional et national (respectivement 9,1% et 10,8%). Il connaît surtout une baisse notable depuis 1999. Cette donnée est toutefois à nuancer, du fait du manque de données récentes concernant la commune. En effet, il est probable que la conjoncture actuelle de l'économie française ait dégradé la situation.

Si la population active breuilloise est en augmentation, la part des retraités et préretraités connaît également une hausse notable de 2,1%, alors que la part des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés diminue dans le même temps de 3,1%.

Taux d'activité et taux de chômage

	1999	2007
Pop active (15-64)	2244	2352
Pop active occupée	1982	2143
Chômeurs	230	178
Taux d'activité (%)	65,4	67,9
Taux de chômage (%)	10,3	7,7

A Brou-sur-Chantereine, la part des salariés au sein de la population active occupée est particulièrement élevée, à 94,8%, la moyenne départementale étant de 91,8% et la moyenne régionale de 90,5%.

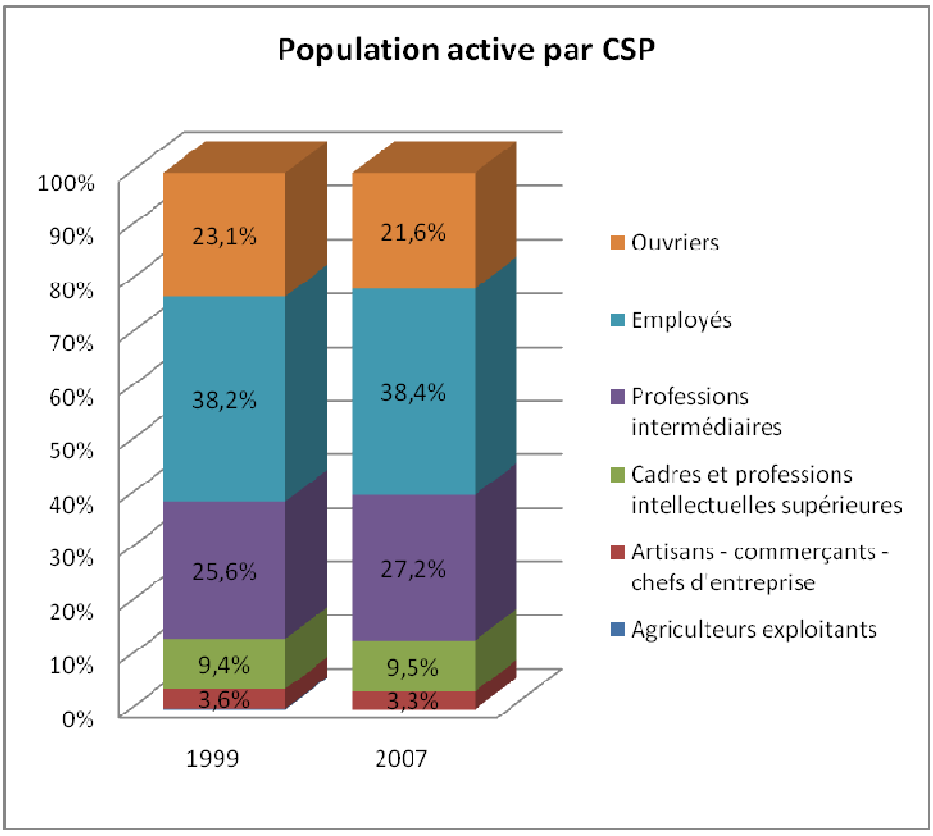


3.6.2 Emplois existant sur place

Le rapport de présentation du P.O.S. existant estimait qu'il existait à la fin de l'année 1988 625 emplois sur le territoire de Brou-sur-Chantereine. En 1999, l'INSEE en recensait 671, puis 678 en 2007. Le nombre d'emploi est donc en augmentation depuis le début des années 1990 ; l'indicateur de concentration d'emploi est toutefois en diminution entre 1999 et 2007, passant de 33,9 à 31,5[3], signe que la population active breuilloise augmente plus vite que le nombre d'emplois sur la commune.

3.6.3 Les catégories socioprofessionnelles

[3] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



En 2007, la CSP des Employés reste la plus représentée à Brou-sur-Chantereine, avec plus de 38% de la population active totale. La CSP des ouvriers représente 21,6% de la population, alors que la part des cadres ne dépasse pas les 10%. La CSP des Professions intermédiaires est la seule à connaître une évolution positive importante entre 1999 et 2007, passant de 25,6% de la population active à 27,2%. Dans le même temps, la part des ouvriers diminue, tandis que la part des employés reste relativement stable. Enfin, on constate la disparition de la CSP des Agriculteurs exploitants sur les dix dernières années (des 4 agriculteurs exploitants présents sur la commune en 1999, aucun ne demeure en 2007).

3.7 La mobilité

3.7.1 La mobilité résidentielle

Lieu de résidence 5 ans auparavant

	Même logement	Même commune	Même région	Autre région ou étranger
Brou sur Chantereine	59,1%	66,6%	92,2%	7,8%
Région Ile-de-France	63,7%	75,8%	92,4%	7,7%

La mobilité résidentielle à Brou-sur-Chantereine est élevée : elle est supérieure à la moyenne régionale. En 2007, seuls 66,6% des habitants breuillois habitaient déjà dans la commune cinq ans auparavant (contre 75,8% à l'échelle régionale), et seuls 59,1% habitaient déjà le logement qu'ils occupent actuellement (contre 63,7% pour la région).

Cette différence entre la commune et la région s'atténuent considérablement dès lors qu'on s'intéresse à la mobilité résidentielle à l'échelle régionale : la part des habitants résidant en Ile-de-France cinq ans auparavant est pratiquement la même à Brou-sur-Chantereine et en moyenne régionale. L'Ile-de-France constitue donc le principal pôle d'influence du territoire breuillois, grâce à son tissu économique et au système de transport en commun, qui permet de changer de lieu de résidence tout en conservant son emploi.

3.7.2 La mobilité alternante

Les migrations pendulaires en 2007

	Même commune	Autre commune	Dont même département	Dont même région	Hors Ile-de-France
Brou-sur-Chantereine	9,8%	90,2%	35,0%	54,1%	1,0%
Région Ile-de-France	29,2%	70,8%	25,9%	43,5%	1,3%

En 2007, seuls 9,8% des actifs résidents de Brou-sur-Chantereine travaillaient dans la commune. La différence avec la moyenne régionale (29,2%) illustre l'attraction économique exercée par la région capitale, et les facilités de déplacement offertes par les réseaux de transports en commun. De plus, depuis 1999, cette importance des migrations pendulaires a augmenté.

En revanche, les parts des actifs résidents travaillant dans la région est en augmentation, et reste supérieur à la moyenne régionale (54,1% contre 43,5%).

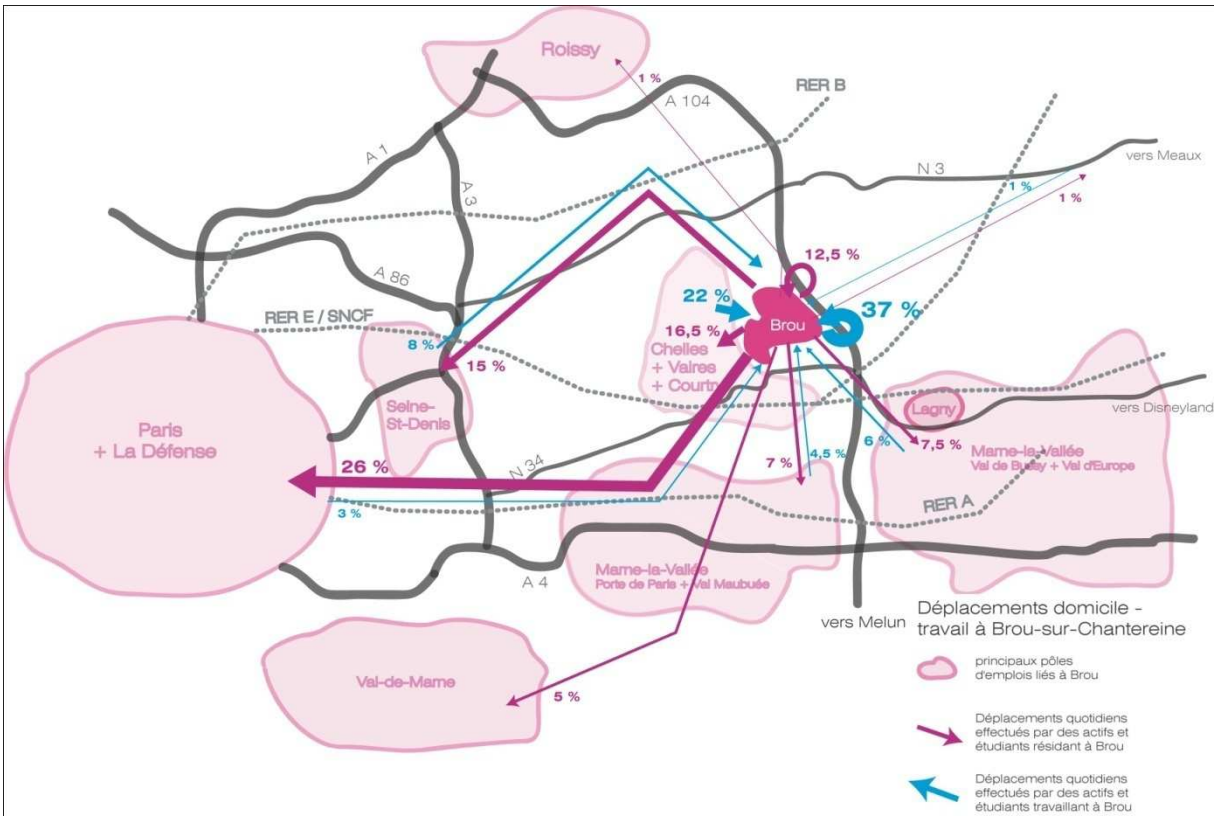
Brou-sur-Chantereine connaît donc un fort taux de déplacements quotidiens dû aux migrations domicile/travail.

3.7.3 Les déplacements au sein du bassin de vie

Une majorité (60,5%) des navettes domicile-travail en provenance de Brou-sur-Chantereine ont pour destination les grands pôles d'emploi de la région : Paris-La Défense (26%), Marne-la-Vallée (14,5%) et le Val-de-Marne et la Seine-Saint-Denis (20%). Le P.L.D réalisé par le Syndicat Marne Nord indique ainsi que les quatre communes de la CAMC génèrent plus de 13 000 déplacements quotidiens en direction des communes de Marne-la-Vallée, près de 2000 déplacements quotidiens vers Claye-Souilly, et près de 1800 déplacements quotidiens vers le pôle de Roissy.

De surcroît, 29% des navettes ont pour destination une commune de la communauté d'agglomération Marne et Chantereine. Le P.L.D indique qu'au sein du bassin Chellois, 9000 flux quotidiens (comptabilisés au départ de la commune de résidence) sont générés entre les communes de l'intercommunalité. Cette répartition relativement proche entre les différentes entités met en évidence l'insertion économique équilibrée de Brou-sur-Chantereine dans la trame du Grand Paris et dans les flux métropolitains.

Bassin de vie et déplacements



Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine – HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

3.7.4 Part modale

Répartition de la part modale dans les migrations alternantes

	BROU-SUR-CHANTEREINE	CHELLES	VAIRES SUR MARNE	COURTRY	EPCI
Pas de transport	3,2	2,4	3,0	1,2	2,5
Marche à pied	7,3	5,1	5,4	2,8	5,1
Deux roues	2,8	3,3	3,5	3,6	3,4
Voiture, camion, fourgonnette	56,6	51,4	50,0	71,3	53,3
Transports en commun	30,1	37,7	38,1	21,1	35,9
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

La répartition modale à Brou-sur-Chantereine est relativement proche de la moyenne intercommunale. L'absence de gare ferroviaire sur le territoire communal a un impact sur la répartition entre usage de la voiture personnelle (56,6% à Brou-sur-Chantereine, contre 53,3% pour l'ex CA marne-et-Chantereine) et usage des transports en commun (30,1% à Brou-sur-Chantereine, contre 35,9 pour la communauté d'agglomération).

Pour autant, c'est à Brou-sur-Chantereine que la part de la catégorie « marche à pied » est la plus élevée : 7,3% contre 5,1% pour Marne et Chantereine. Cette part importante de la marche à pied peut sans doute être en partie expliquée par la proximité du bassin d'emploi de Chelles.

Par ailleurs, l'ex CA Marne et Chantereine a engagé en 2010 la réalisation d'un Plan de Déplacements des Entreprises (P.D.E), élargi aux Administrations, qui vise à promouvoir l'utilisation des modes de transport alternatif à la voiture particulière (transports en communs, liaisons douces, système de covoiturage, etc.).

4. LOGEMENT

4.1 Composition et évolution du parc de logement

Evolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2014
Ensemble	947	1596	1706	1675	1701	1912	2046
Résidences principales	901	1384	1669	1593	1625	1811	1821
Résidences secondaires et logements occasionnels	26	8	18	22	16	32	140
Logements vacants	20	204	19	60	60	69	85

(*) données issues de INSEE chiffres 2014

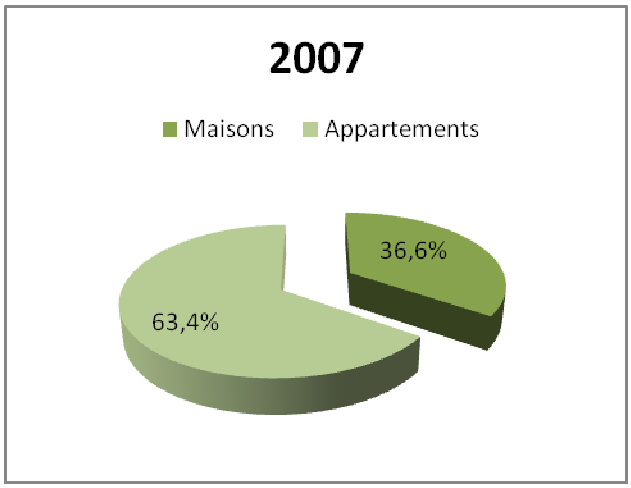
La période 1968-1975 a été une période de très forte construction, notamment marquée par la réalisation de l'opération Chanteclair (12 pavillons et 633 logements en deux tranches). Entre 1975 et 2007, le nombre de logements passe de 1596 à 1912, soit une augmentation de 19,8%. Toutefois, cette hausse n'a pas été linéaire dans le temps : après une forte hausse entre 1975 et 1982, la commune perd des logements entre 1982 et 1990, avant une nouvelle phase de construction qui s'accélère dans la dernière décennie.

Cette baisse au cours des années 1980 est d'autant plus importante qu'elle s'accompagne d'une hausse importante du nombre de logements vacants. A noter que le nombre important de logements vacants en 1975 correspond en réalité à des logements neufs réalisés au cours de la période de construction des grands ensembles, achevés mais non encore occupés.

Depuis 1990, le nombre des résidences principales est en augmentation, alors que le nombre de résidences secondaires, relativement stable de 1982 à 1990, a doublé sur la seule période 1999-2007. Sur la période 1999-2006, le taux de construction annuel était de 5 logements.

En 2007, le parc de Brou-sur-Chantereine était ainsi constitué de 1912 logements, dont :

- 1811 résidences principales (94,7%)
- 32 résidences secondaires et logements occasionnels (1,7%)
- 69 logements vacants (3,6%).



Le parc de logements est à majorité collectif (63,4% d'appartements), cette proportion étant en légère augmentation depuis 1999. Elle est largement supérieure à la moyenne intercommunale, qui s'établit à 47,3%, et est due à la structure du parc, qui compte beaucoup de grands ensembles.

4.2 Réalisations du Plan Local de l'Habitat intercommunal

NOTA : Le Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la CA Paris Vallée de la Marne est en cours d'élaboration. Ainsi, les chiffres ci-après se réfèrent au PLH de l'ex CA Marne-Chantereine.

L'ex CA Marne et Chantereine produisait chaque année un document d'évaluation des réalisations des objectifs du P.L.H. Le rapport produit en janvier 2010 et couvrant la période 2007-2009 met ainsi en évidence :

- L'intercommunalité avait prévu la création de 3240 logements neufs d'ici 2013. En 2010, 1858 avaient été réalisés, soit une réalisation de 57,3% de l'objectif ;
- En termes de logements sociaux neufs, l'objectif était de 900 en 2013. En 2010, l'intercommunalité avait réalisé 802 logements sociaux neufs, soit 89% du total prévu. Marne et Chantereine est donc en avance par rapport au calendrier prévu.

A l'échelle communale, Brou-sur-Chantereine s'était fixé comme objectifs la construction de 147 logements neufs sur la période 2007-2013. Le bilan d'évaluation à mi-parcours (couvrant donc la période 2007-2010) réalisé par la communauté d'agglomération met en évidence que la commune n'avait réalisé en 2010 que 57 logements, soit 39%. Le nombre de 66 logements neufs aurait dû être en théorie atteint en 2009. La commune est donc en retard en termes de production de logements neufs, bien que l'analyse détaillée révèle des disparités dans ce retard.

La commune a ainsi dépassé ses objectifs en termes de création de logements neufs et de logements en accession libre : en 2009, elle avait déjà atteint 113% de l'objectif fixé, avec la réalisation de 34 logements.

Au contraire, elle est en retard pour ce qui concerne les logements locatifs sociaux (LLS) : en 2009, seuls 7 LLS avaient été réalisés, alors que l'objectif à atteindre était de 21 logements. La commune compte toutefois 27,8% de logements sociaux en 2009. Au 1/1/2017, on dénombre *578 logements locatifs sociaux, soit 32 %. (Donnée SRU)*

Enfin, la commune est également en retard en matière de logements à l'accession aidée : aucun n'avait été réalisé en 2009, alors que le P.L.H. prévoit la création de 39 logements de ce type d'ici 2013.

Concernant les logements à destination des publics spécifiques tels que les jeunes et les personnes âgées, le P.L.H. ne fait état d'objectifs que pour la commune de Chelles, et ne mentionne rien pour la commune de Brou-sur-Chantereine.

4.3 Statut d'occupation

En 2013, 50% des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement (résidences principales). La part des propriétaires est en légère diminution entre 1999 et 2007 (de 0,9%). La part des locataires est importante à Brou-sur-Chantereine : elle s'élève à 48% en 2013, en augmentation de 2,0% depuis 1999. Si cette proportion reste inférieure à la moyenne régionale, égale à 49,2%, elle est largement supérieure à la moyenne de ~~la~~ l'ex communauté d'agglomération Marne et Chantereine. Cette part importante de logements locatifs s'explique en partie par l'importance de la part de logements sociaux à Brou-sur-Chantereine : elle s'établit à 26,1% du parc total, contre 18,8% à l'échelle de l'ensemble *de l'ex* CA Marne et Chantereine. Toutefois, la part des logements sociaux de la commune est en diminution de 2,1% depuis 1999.

Résidences principales selon le statut d'occupation – Comparaison commune et EPCI (2007)

	Brou-sur-Chantereine				CA Paris Vallée de la Marne	
	2014		2007		2014	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	**1821**	**100%**	**1811**	**100,0%**	**85 648**	**100,0%**
Propriétaire	905	49,7%	897	49,5%		56,9%
Locataire	867	47,6%	883	48,8%		41,4%
Dont HLM	*481***	*26,4%*	*472*	*26,1%*		*23,6%***
Logés gratuit	49	2,7%				

(*) données issues de INSEE 2014
(**) chiffres différents du SRU car il s'agit ici de déclaratif.

4.4 Caractéristiques des logements

4.4.1 L'âge des logements

Âge des logements (issu de base INSEE 2014)

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2012	1821	100%
Avant 1919	50	2,7%
De 1919 à 1945	193	10,6%
De 1949 à 1970	616	33,8%
De 1971 à 1990	793	43,5%
De 1991 à 2005	127	7%
De 2006 à 2012	41	2,3%

Le parc de logements de Brou-sur-Chantereine peut paraître récent, puisque seulement 16,2% des résidences principales ont été construites avant 1949. Cette proportion est presque de moitié inférieure à la moyenne régionale, qui s'établit à 30,9%. Toutefois, la tendance est au vieillissement : seuls 5,2% des résidences principales ont été construites entre 1990 et 2004, contre 13,3% pour la région Ile-de-France. La majorité des logements ont été construits entre 1949 et 1974 : cette période correspond à la construction des grands ensembles d'habitat collectifs : le rapport entre maisons et appartements est de 1 à 4. Depuis 1974, peu de logements ont donc été construits, facteur de vieillissement du parc, s'accompagnant d'une augmentation du nombre de logements vacants.

4.4.2 Taille des logements

A l'échelle régionale, les logements breuillois sont grands : en 2007, 64,5% des résidences principales comptent 3 ou 4 pièces, contre 46,7% pour l'Ile-de-France. La taille des logements est toutefois en diminution : entre 1999 et 2007, le nombre de logements d'une pièce augmente de 413,0%, passant de 23 à 118. Dans le même temps, le nombre de logements de 4 pièces diminue, bien que cette diminution soit contrebalancée par l'augmentation sensible du nombre de logements de 5 pièces ou plus.

Cette évolution de la taille des logements correspond à une réponse à de nouvelles demandes en termes de logement, liées à la crise du logement, à la hausse des prix et au phénomène de desserrement.

Taille des résidences principales

Nombre de pièces	Parc 2014*		Evolution 99-2007	Parc 2007		Parc 1999
	nombre	%		nombre	%	nombre
1 pièce	113	6,2%	413,0%	118	6,5%	23
2 pièces	196	10,7%	15,6%	185	10,2%	160
3 pièces	584	32%	3,1%	605	33,4%	587
4 pièces	565	31%	-3,3%	563	31,1%	582
5 pièces ou +	363	20%	24,5%	340	18,8%	273
Total	**1821**	**100%**	**11,4%**	***1811***	**100%**	***1625***

(*) données issues de l'INSEE 2014

4.5 Perspectives foncières

Dans le cadre du projet de requalification du centre-ville, une convention portant sur l'élaboration d'un périmètre de veille foncière a été signée entre *de l'ex CA* Marne et Chantereine et l'Etablissement Public Foncier de l'Ile-de-France (EPFIF) le 27 octobre 2008, pour une durée de 5 ans. Cette convention a été prolongée par avenant au 31/12/2022.

Ce périmètre de 8 ha est situé de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès : il doit permettre de maîtriser le devenir de cet axe stratégique et de conserver une cohérence d'ensemble. Plusieurs opérations ont déjà pu être réalisées dans le cadre de cette convention et d'autres sites ont été acquis en vue de développer des projets.

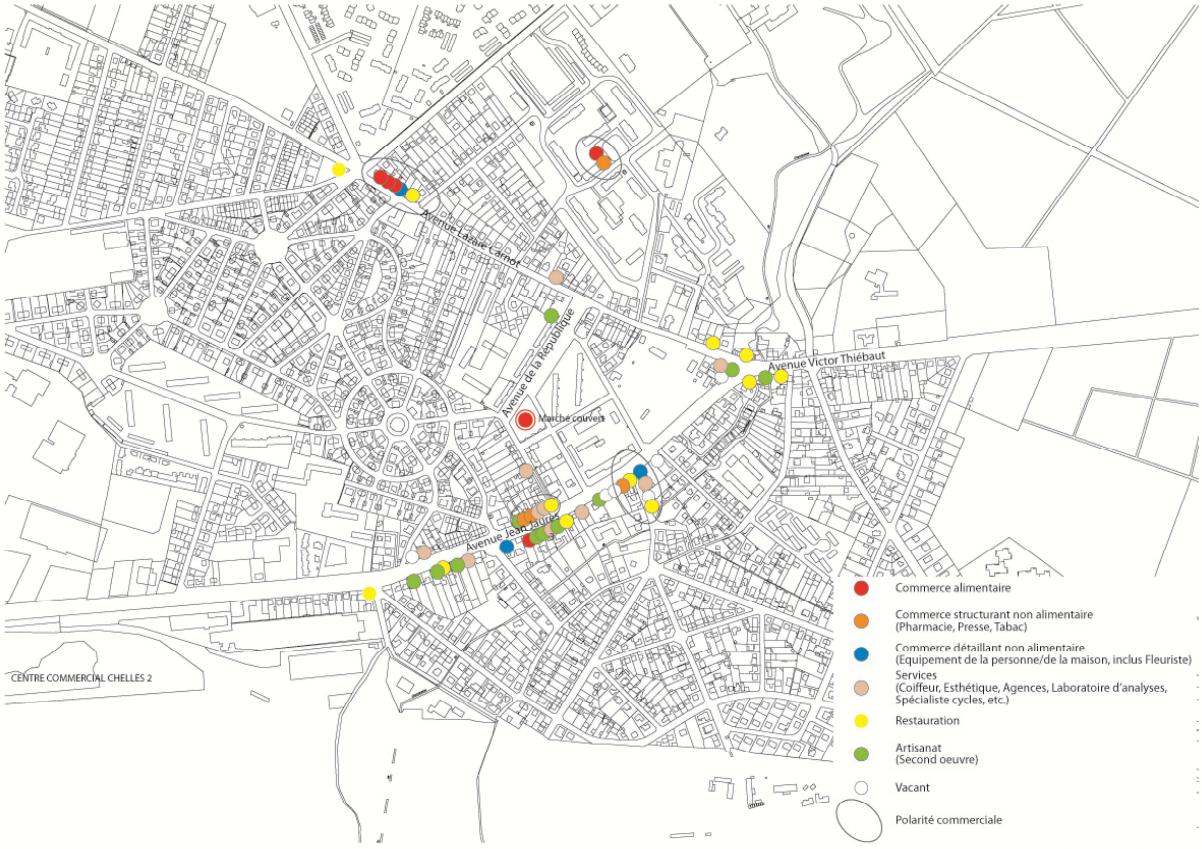
5. ACTIVITES ET TISSU ECONOMIQUE

5.1 Commerces et services

L'étude sur le centre-ville menée en 2010 par le cabinet HL Architectes Urbanistes – Commercités dresse un état des lieux de l'offre commerciale à Brou-sur-Chantereine. Ce dernier révèle que la commune accueille 51 locaux commerciaux, dont 80% sont concentrés dans le secteur de l'avenue Jean Jaurès. Quatre défauts majeurs de l'offre commerciale sont identifiés :

- L'absence d'une grande enseigne de commerce alimentaire ;
- L'état général des commerces ;
- Un espace public peu qualitatif ;
- L'absence de visibilité de l'offre commerciale.

Trois pôles commerciaux sont identifiés : l'avenue Jean Jaurès, le marché couvert et la rue Carnot. Le marché occupe une halle rénovée récemment, et n'assure pas son rôle de centralité au sein du centre-ville ; il fait l'objet d'une étude portant sur son déplacement, la communauté d'agglomération réfléchissant à la démolition/reconstruction de la halle actuelle.



Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine – HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

L'activité commerciale de *de l'ex CA* Marne et Chantereine a fait l'objet d'une étude menée par la communauté d'agglomération. Cette étude présente un certain nombre de propositions de redynamisation des marchés de l'intercommunalité. Le diagnostic de l'étude met en évidence l'isolement du marché de Brou-sur-Chantereine au sein du tissu

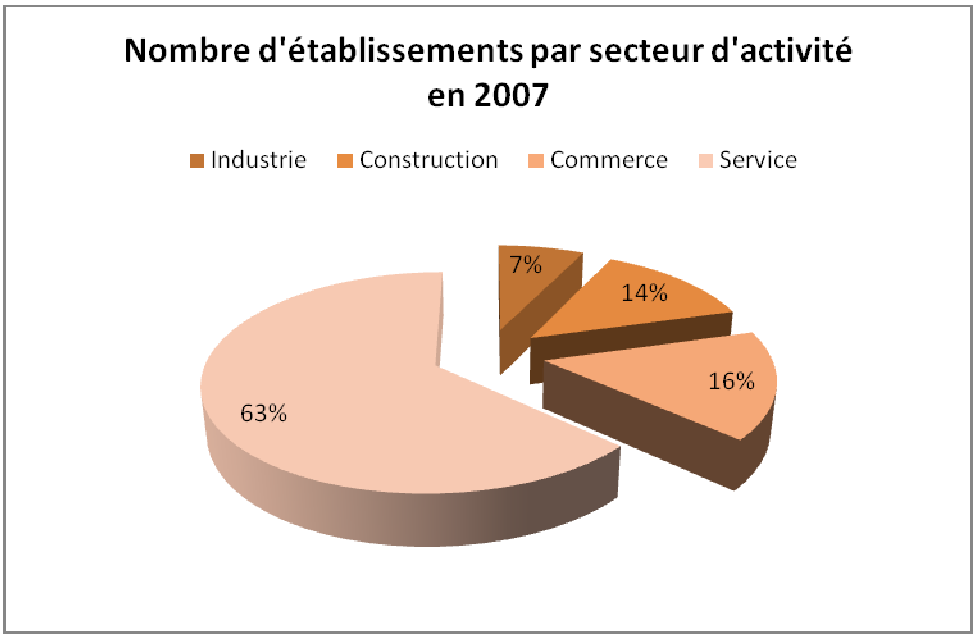
commercial de la commune. Le rapport pointe également du doigt le caractère obsolète de la halle où se tient tous les mardi et samedi le marché, les mauvaises conditions d'hygiène et de sécurité, et l'inactivité du marché le mardi. Le projet prévoit ainsi la démolition/reconstruction de la halle, tout en engageant une réflexion sur un éventuel déplacement de celle-ci.

A terme, il est souhaitable que la commune retrouve une polarité commerciale, notamment le long de l'avenue Jean Jaurès, entre la rue Pasteur et le secteur Cuisine +.

5.2 Artisanat, activités et industries

Un certain nombre d'artisans et de PME existent à Brou-sur-Chantereine : ils viennent renforcer les pôles commerciaux constitués par l'avenue Jean Jaurès et la rue Lazare Carnot. Un grand nombre de ces structures officient dans les domaines liés à la construction et au second-œuvre : on trouve ainsi des sociétés d'alarme, d'isolation, de peinture, d'électricité, de fourniture de cuisine, de serrurerie, de pose de cheminées, de vente de stores, de fenêtres, ou encore de tapisserie-décoration. La majorité de ces enseignes sont situées avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut, insérées à l'offre commerciale de proximité, sans pour autant constituer des services de tous les jours.

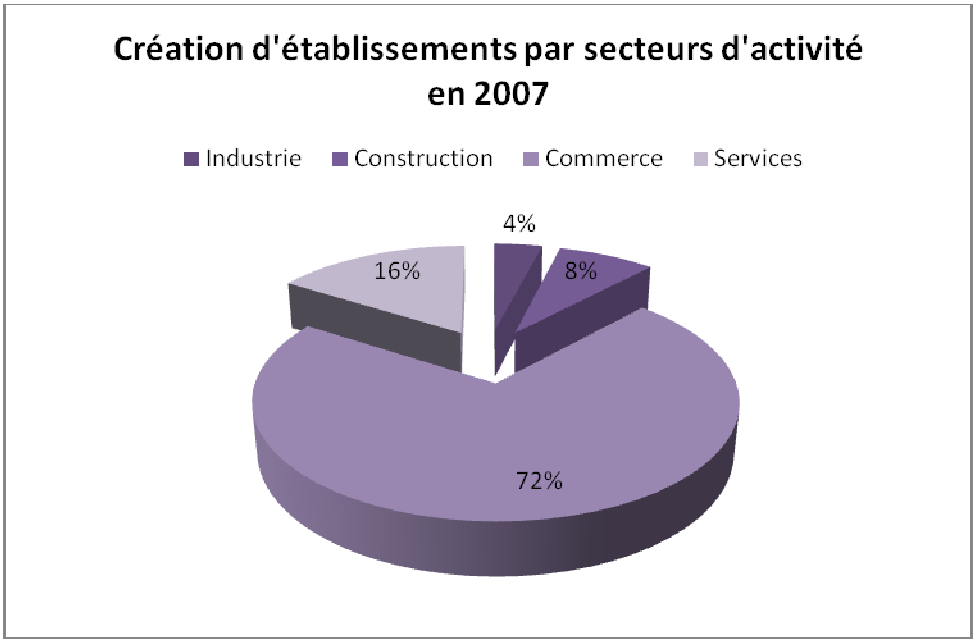
5.3 Les créations d'établissements



Brou-sur-Chantereine compte sur son territoire une majorité d'établissements opérant dans les domaines du commerce et des services : ces catégories regroupent 79% des établissements, contre seulement 14% pour le domaine de la construction, et 7% pour l'industrie. Brou-sur-Chantereine est donc principalement une commune accueillant une activité tertiaire. La commune est dépourvue d'activité primaire (aucune exploitation agricole sur le territoire communal).

En termes de création d'établissement, cette disparité entre secondaire et tertiaire est accentuée. Pour la seule année 2009, 24 établissements ont été créés à Brou-sur-Chantereine : 3 dans le secteur secondaire (industrie et construction), 22 dans le secteur tertiaire (commerce et services).

Le décalage constaté entre la part des établissements commerciaux (16%) et la part des créations d'établissements du même type (72%) peut s'expliquer par un taux élevé de rotation, un nombre conséquent de commerces fermant peu de temps après leur ouverture.



Le taux de création d'établissements[4] est faible à Brou-sur-Chantereine. Il est égal à 14,7, contre 17,6 pour la région Ile-de-France. La différence est encore plus importante si l'on compare Brou-sur-Chantereine aux trois autres communes de l'intercommunalité : les taux de création de Chelles, Vaires-sur-Marne et Courtry sont significativement plus élevés que celui de Brou-sur-Chantereine (respectivement 18,4, 24,5 et 21,1.)

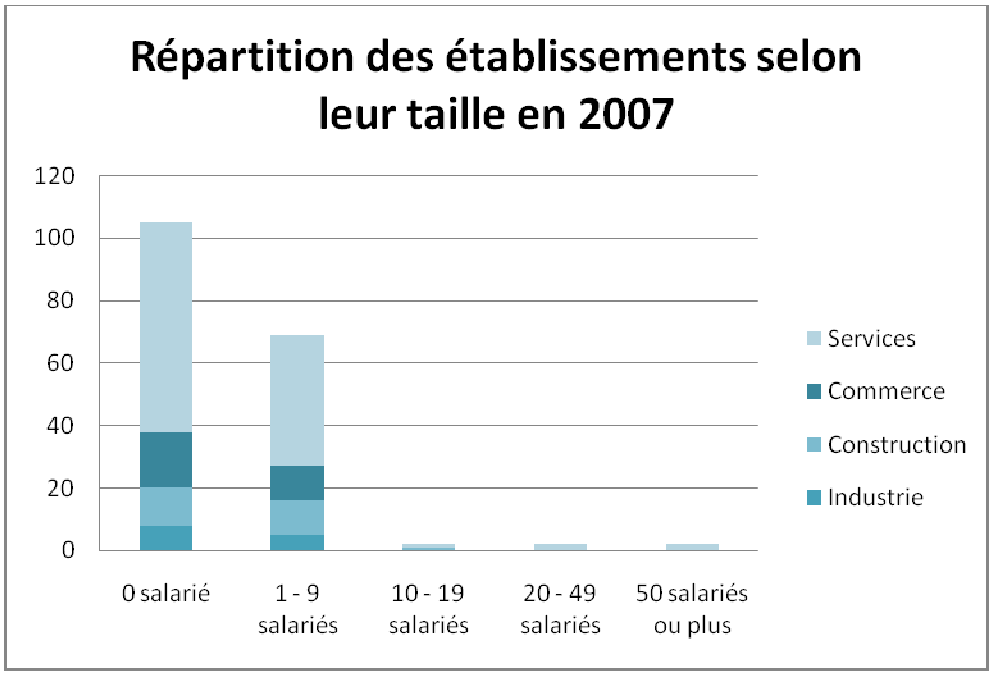
Taux de création des entreprises (2009)

Territoire	Chelles	Vaires-sur-Marne	Courtry	Brou-sur-Chantereine	Ex CAMC	Région
Taux de création	18,4	24,5	21,1	14,7	26	17,6

[4] Rapport du nombre de création d'établissement d'une année au stock d'établissement au 1er janvier de la même année.

5.4 Taille des établissements

L'immense majorité des établissements breuillois sont de petite taille : sur les 180 établissements que compte la commune (en 2009), 174 emploient moins de dix salariés. 105 n'ont même aucun salarié. Seules deux établissements emploient plus de 50 salariés ; il s'agit dans les deux cas d'établissements de services.



6. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET COMMUNICATION

6.1 Desserte et maillage routier

6.1.1 Les voies routières

Brou-sur-Chantereine est structurée par deux voies principales : la RD 934 et la RD 34a. La route départementale 934 (ancienne RN34) traverse la commune d'Ouest en Est (Avenue Jean Jaurès, puis Avenue Victor Thiébaut), reliant Brou-sur-Chantereine à Paris et à l'A86 vers l'ouest, et Brou-sur-Chantereine à la Francilienne A104 vers l'est. La proximité de ces voies rapides offre un accès relativement aisé aux autoroutes franciliennes, telles que l'A4 (Autoroute de l'Est), qui passe juste au sud de Marne la Vallée, l'A3 et l'A1 (autoroute du Nord), au nord-ouest de Brou-sur-Chantereine.

Le vocabulaire routier qui marque l'aménagement de la RD 934, et le tissu bâti relativement lâche qui la borde, hétérogène, sans unité particulière, lui confèrent une image de route urbaine et non d'avenue.



Avenue Jean Jaurès (RD 934 – ex RN 34) : vocabulaire routier (îlots, marquage en zébras) et tissu bâti hétérogène, pas vraiment à l'échelle de l'axe lui-même.

L'axe Jaurès constitue l'axe historique de développement de Brou-sur-Chantereine. Il a fait l'objet d'une première tranche de travaux pour requalifier cet axe, pacifier la circulation et permettre un meilleur partage de la voirie. ce travail reste à poursuivre sur le secteur Est, côté avenue Victor Thiébaut. Les éléments tels que les panneaux publicitaires sont également très nombreux, tandis que le centre-ville peine à affirmer une cohérence urbaine du fait de ce caractère peu qualitatif de la voie.

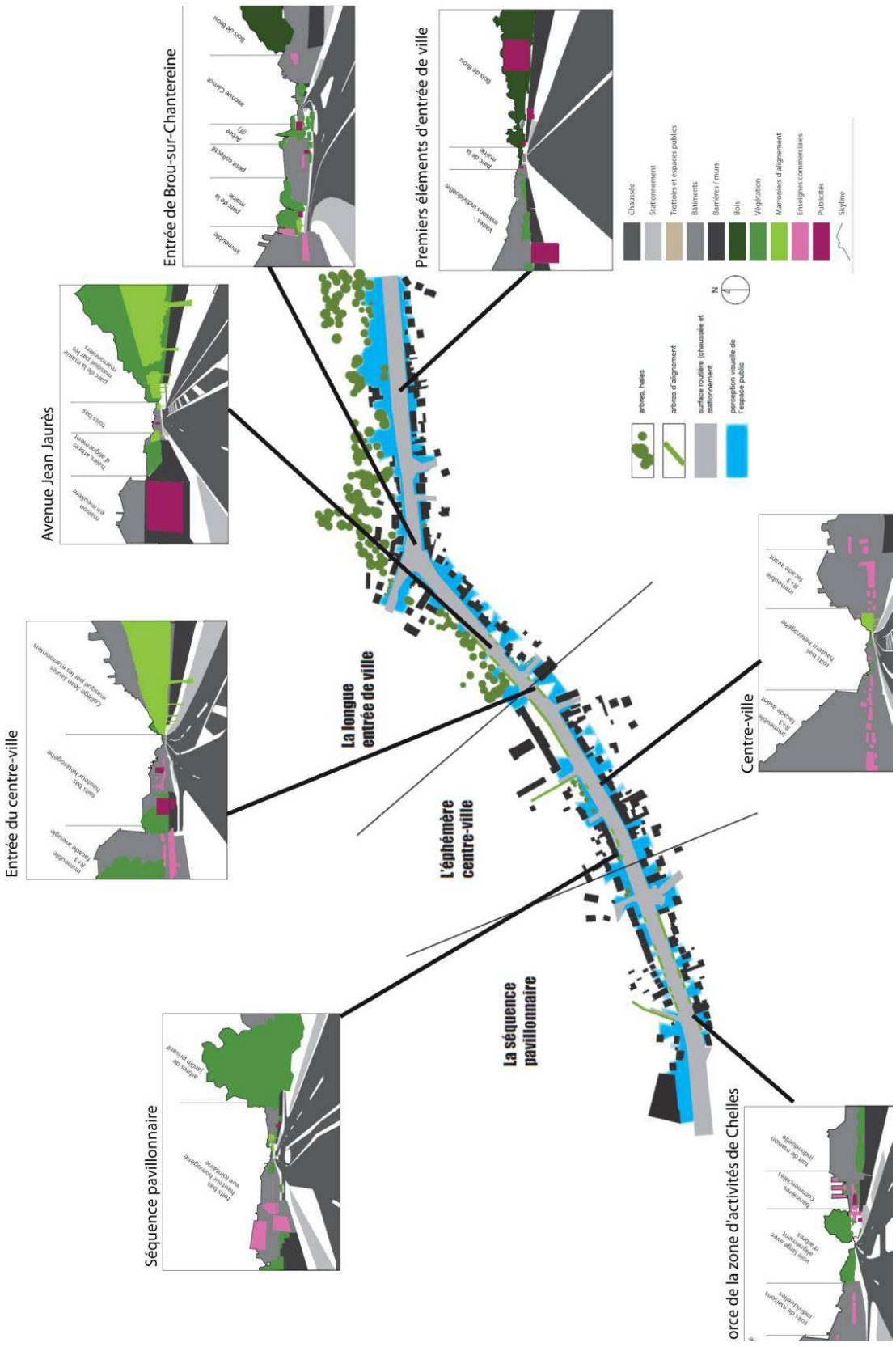
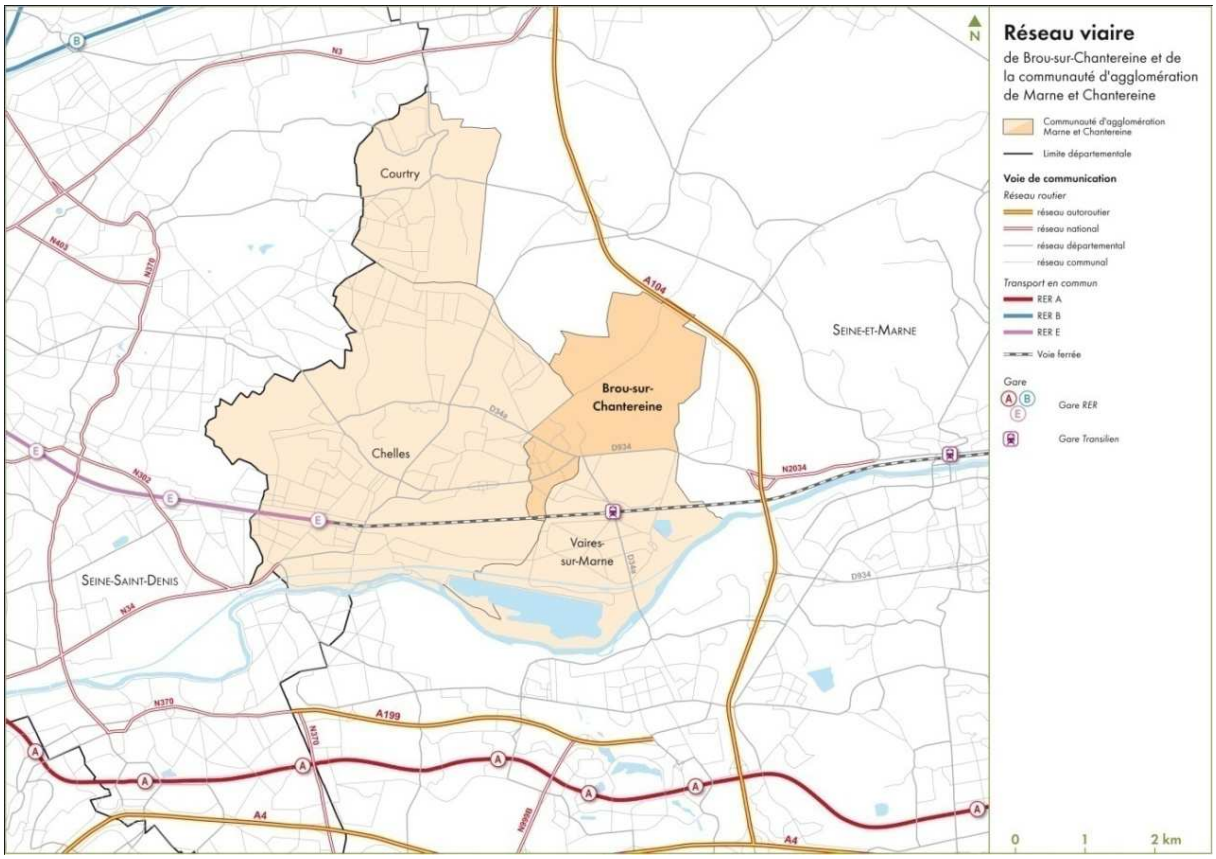


Planche réalisée à partir de : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine – HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

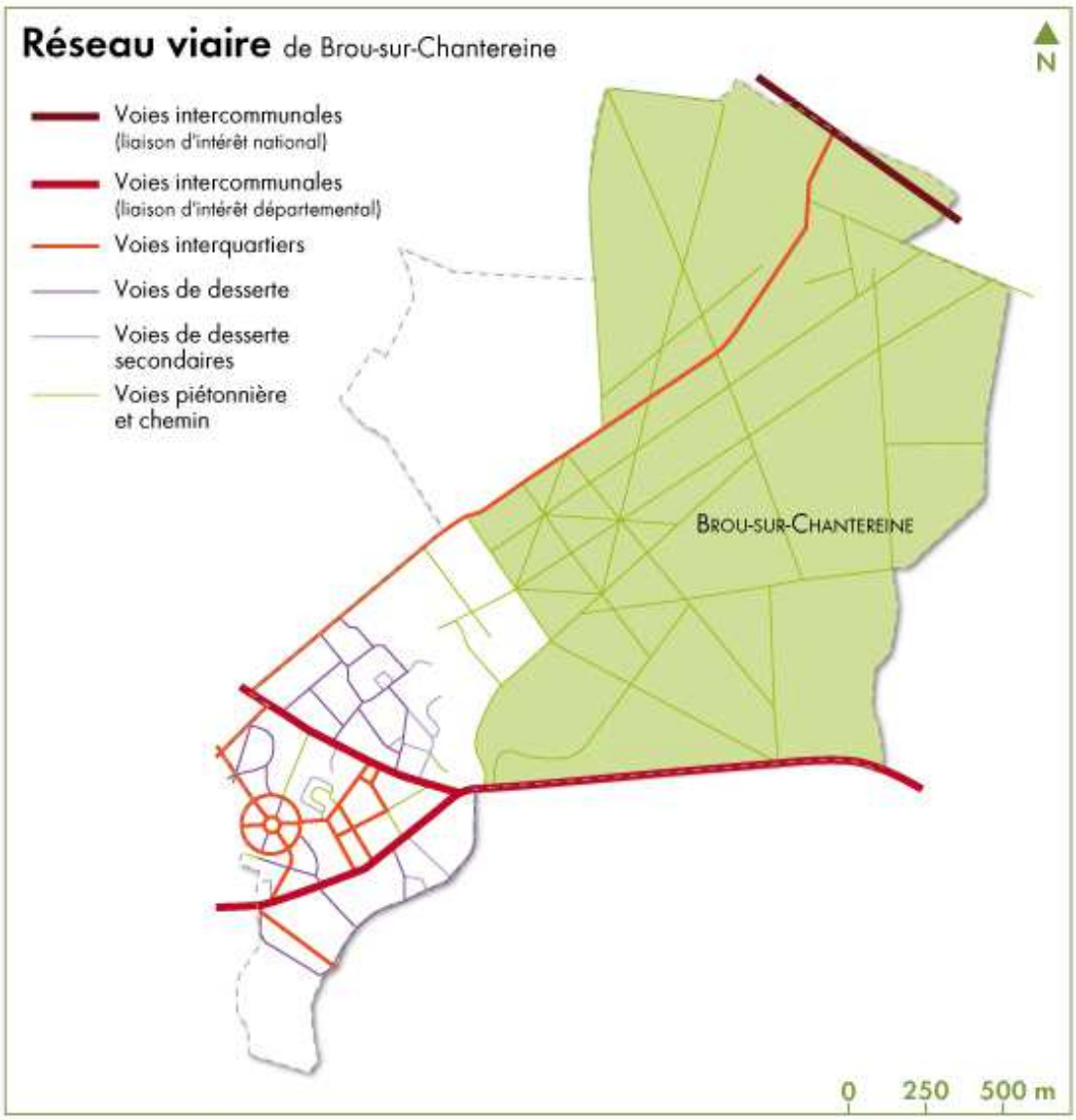
La commune est également traversée par la route départementale 34a (Rue Lazare Carnot puis rue des Cités), qui relie Torcy à Chelles. A son extrémité Ouest, la route contourne Chelles par le nord, traverse Brou-sur-Chantereine, puis la D934, avant de bifurquer au sud en direction de Vaires-sur-Marne et de Torcy. Son trafic est essentiellement local. Toutefois, cette route permet d'accéder au département de la Seine-Saint-Denis (93) via la D224, ainsi qu'à la base de loisirs de Vaires-sur-Marne et à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Par ailleurs, une partie de la limite communale nord est marquée par le passage de l'autoroute A 104, ce qui implique des servitudes liées aux nuisances sonores. Le SDRIF approuvé en 1994 prévoit l'aménagement de l'A104 (mise en 2x3 voies) entre la RN2 et l'A4, la section entre la D404 à Pomponne et l'A4 au sud étant déjà réalisée. Une petite partie du territoire de Brou-sur-Chantereine est donc directement concernée par cet aménagement.

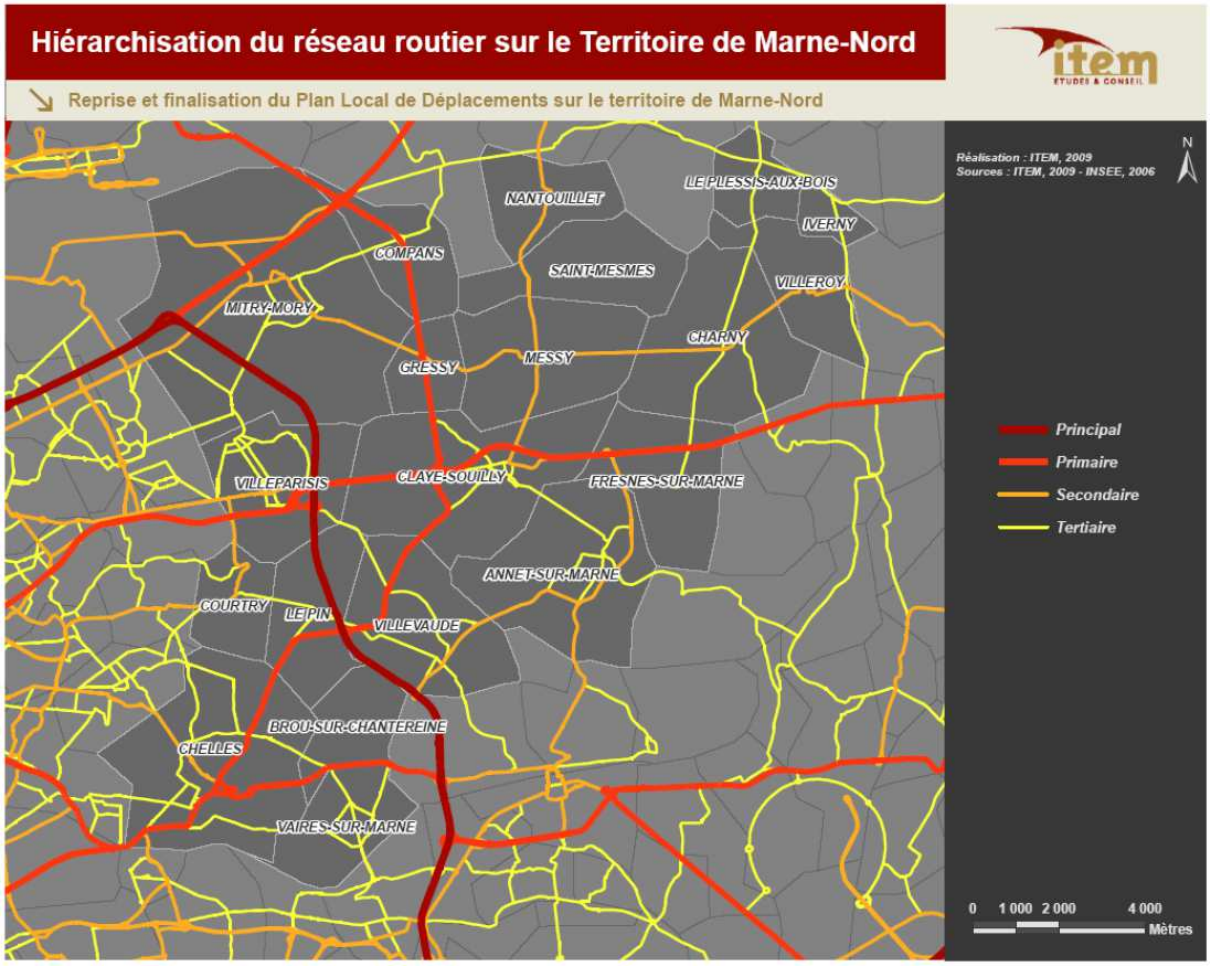
C'est la Communauté d'agglomération qui dispose de la compétence « Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire ». A ce titre, c'est également l'intercommunalité qui a la charge de la gestion des entrées de ville, et notamment de l'entrée de ville Est de Brou-sur-Chantereine, située au niveau de l'avenue Victor Thiébaut (RD 934), qui constitue également un des points d'entrée de la CA Paris Vallée de la Marne.



Infrastructure de transports à l'échelle de l'ex CA Marne-et-Chantereine



Hiérarchisation du réseau routier à l'échelle communale : en complément de l'axe structurant Jaurès, l'axe Carnot bénéficie d'une réelle importance locale en tant que voie de desserte d'équipements (notamment la Mairie) et voie d'accès à Chelles.



Hiérarchisation du réseau routier à l'échelle du territoire Marne-Nord : l'axe Jean Jaurès constitue la voie structurante qui irrigue la commune et la relie au cœur de l'agglomération.

6.1.2 Le réseau communal de proximité

Cité pavillonnaire essentiellement, Brou-sur-Chantereine est desservi par un réseau de petites rues dont certaines, étroites, rendent difficile le croisement de deux automobiles. Le motif de ces rues évoque quelque chose de villageois, par leur gabarit restreint, la présence des jardins en limite de l'espace de la voirie et les différents types de clôture (grille en fer forgé, murets, haies…).



Allée des bocages (voie d'intérêt communautaire) - Rue étroite, mur de clôture en moellons, végétation des jardins : un motif de rue d'ambiance villageoise

6.1.3 Le réseau des chemins ruraux et forestiers

La présence sur le territoire communal du bois de Brou-sur-Chantereine implique la présence d'un nombre important de chemins forestiers qui quadrillent l'espace boisé.

6.2 Organisation des déplacements

6.2.1 Les transports en commun ferrés

Brou-sur-Chantereine est indirectement desservie par deux lignes de train : la ligne E du RER, qui dessert la gare de Chelles, et le réseau Paris-Est SNCF qui dessert les gares de Vaires-sur-Marne et de Chelles.

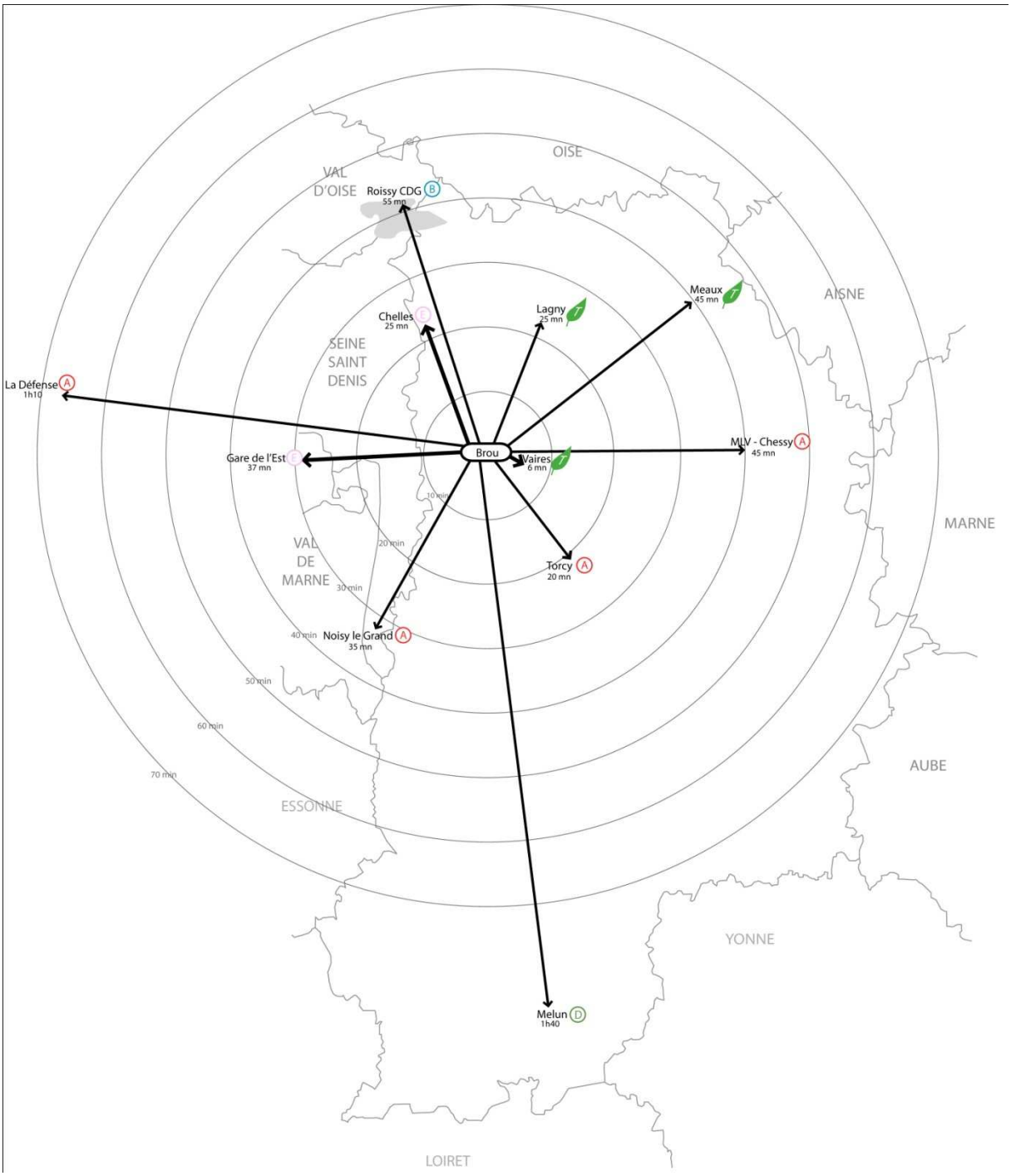
Cette présence des transports en commun ferrés sur le territoire communal permet à Brou-sur-Chantereine d'être relativement bien intégrée au système de transport francilien. La commune n'est ainsi située qu'à 1h10 du quartier de La Défense via le RER A, à 55 minutes du pôle économique de Roissy-CDG, ou à 37 minutes de la gare de l'Est. Toutefois, l'étude sur le centre-ville réalisée le cabinet HL Architectes Urbanistes – Commercités met en évidence le manque de connexion entre la commune de Brou-sur-Chantereine et les trois autres membres de l'intercommunalité Marne et Chantereine ; l'étude pointe notamment le temps de ralliement à la gare de Chelles : partant de la commune, il faut en effet seulement douze minutes de plus pour aller à Paris que pour rallier la gare de Chelles.

Par ailleurs, l'extrême pointe sud du territoire communal couvre une petite partie de l'importante gare de triage de Chelles-Vaires sur la ligne de Paris-Est à Strasbourg.

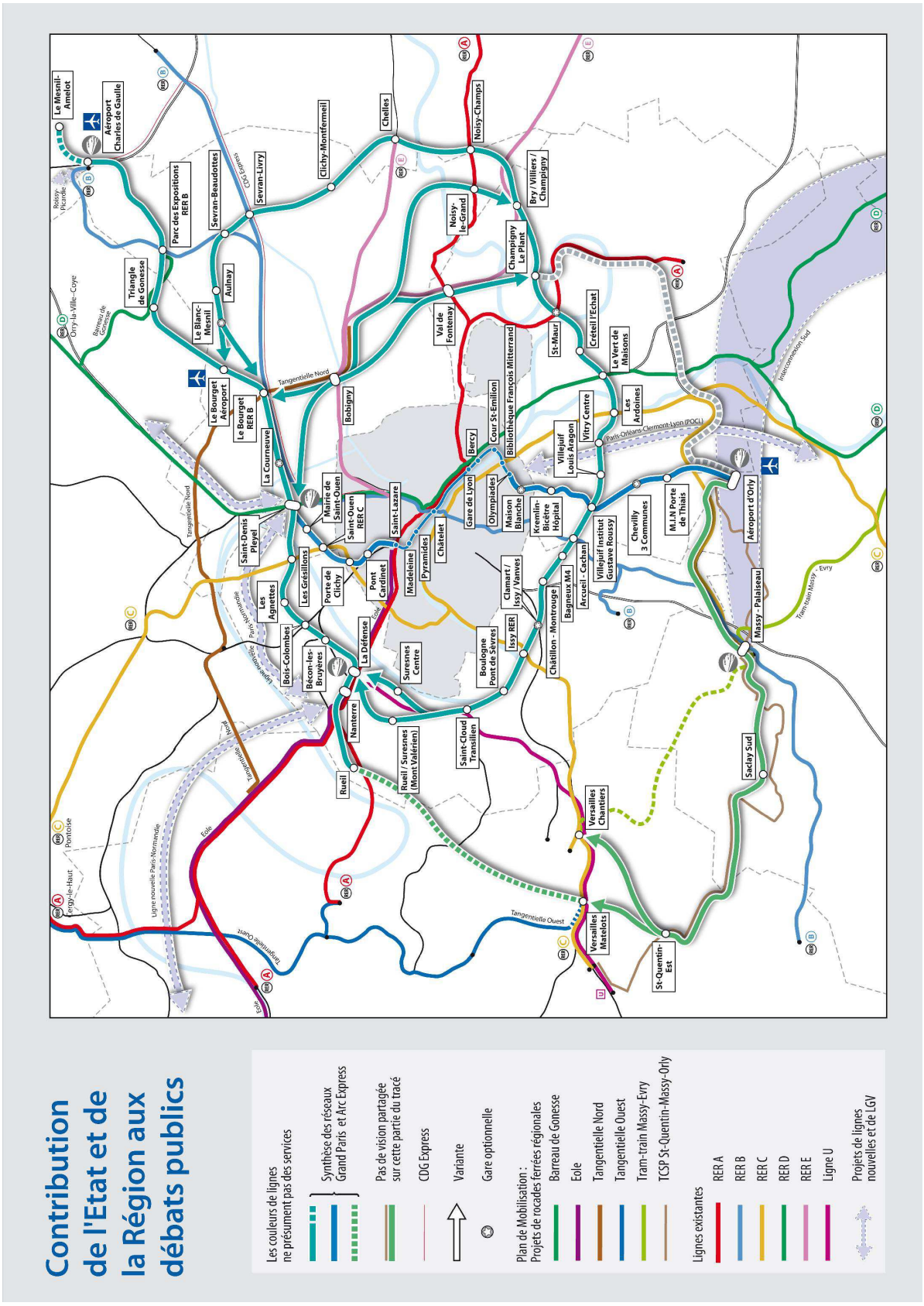
En matière de projets d'infrastructures ferroviaires, il convient de citer la tangentielle ferrée dite « *Lutèce* » (Liaison à Utilisation Tangentielle en Couronne Extérieure) dont l'objectif serait de relier Roissy-en-France à Sénart via Marne-la-Vallée. Cette infrastructure qui longerait une grande partie de la francilienne, communément appelée « *Tangentielle Est* », figure à la fois au SDRIF approuvé en 1994 et au Schéma Directeur Marne-Nord.

Toutefois, à l'égard du projet de révision du SDRIF arrêté par délibération du Conseil Régional le 25 septembre 2008, la liaison en tangentielle entre Roissy et Sénart via Marne-la-Vallée subsiste mais en tant que « Transport en Site Propre à définir ». Cette liaison figure au projet de révision en tant que ligne d'intention, et aucun tracé ne peut donc à ce jour appuyer cet avis.

Enfin, la gare de Chelles-Gournay constitue une des futures gares du futur réseau de transports du Grand Paris (le « Grand Paris Express », synthèse « d'Arc Express » et du « Grand-Huit »), actuellement en travaux. Lorsque le projet sera effectif, l'impact sur la commune de Chelles – et par là même sur Brou-sur-Chantereine – sera considérable, au travers de l'amélioration conséquente des transports en commun de banlieue à banlieue. Le P.L.U. prend en compte ce facteur, en l'intégrant comme un enjeu majeur du projet communal.

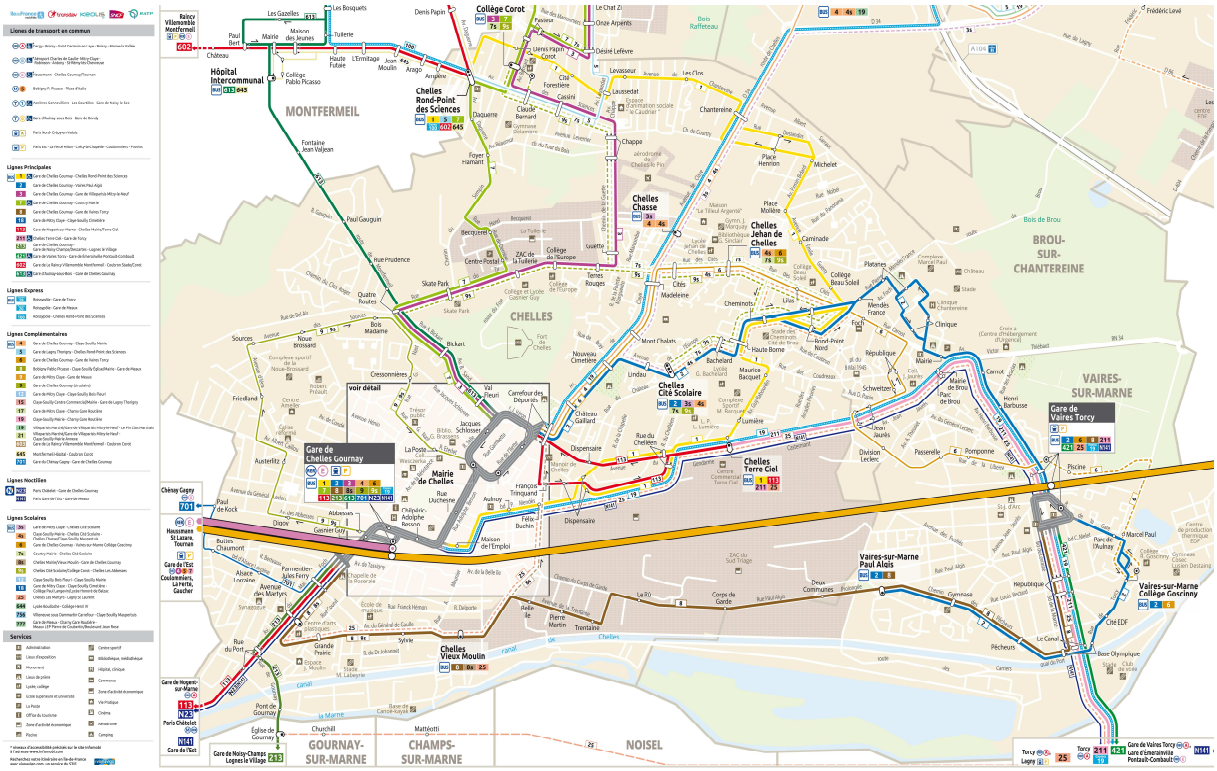


Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine – HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.



Source : Ministère de la Ville.

6.2.2 Les transports en commun routiers



Extrait du plan du réseau de transports en commun sur le bassin Chellois (avril 2018).

Le réseau du bassin chellois a été restructuré en 2018. Trois réseaux d'autobus différents se croisent à Brou-sur-Chantereine. La commune est desservie par la ligne 211 de la RATP, qui relie le centre commercial Terre-Ciel à la gare RER de Torcy, en s'arrêtant notamment à la mairie de Brou-sur-Chantereine et à la gare SNCF de Vaires-Torcy. L'arrêt de la mairie est toutefois le seul arrêt qui dessert directement la commune. La fréquence est d'un passage par heure de 8h30 à 20h00, sauf le dimanche où le service ne fonctionne pas.

Brou-sur-Chantereine est également traversée par la ligne 19 du réseau Seine-et-Marne Express, réseau de transports en commun du département. Cette ligne dessert notamment les gares de Torcy (RER A), Vaires-Torcy (SNCF), Chelles-Gournay (RER E et ligne SNCF) et Aéroport Charles-de-Gaulle (RER B). Cette ligne ne compte toutefois que huit arrêts (un seul à Brou-sur-Chantereine, équivalent à l'arrêt du bus 211 de la RATP), et la fréquence en heure de pointe est d'un bus toutes les demi-heures du lundi au vendredi, de 6h00 à 21h40. Sa principale vocation est de compléter le réseau ferré et d'assurer la desserte des pôles d'emplois et d'habitation de Marne-la-Vallée, du bassin chellois et de la plate-forme aéroportuaire de Roissy. Le samedi et le dimanche, la ligne assure un passage environ toutes les heures.

Enfin, l'opérateur STBC (Société de Transport du Bassin Chellois, possédée par Transdev et la RATP) assure la gestion locale du réseau de transport Apolo 7, qui propose 9 lignes. Deux (la 2 et la 6) concernent directement Brou-sur-Chantereine, et permettent la desserte de la mairie, de l'hôpital privé et du collège Jean Jaurès. La ligne 2 fonctionne du lundi au samedi de 5 h 30 et 22 h; la ligne 6 fonctionne du lundi au samedi de 6h à 21h 10h20 à 20h. Pour ces deux lignes, le service n'est pas assuré le dimanche.

De plus, depuis 2007 a été mis en place un système de transport à la demande, baptisé APOLO+, intégré au réseau APOLO 7. Deux véhicules de neuf places peuvent transporter des passagers d'un arrêt du réseau Apolo 7 à un autre, mais uniquement en dehors des horaires assurés par les lignes régulières. Le service fonctionne 7 jours sur 7.

Les transports routiers sur le territoire de la commune sont gérés par le Syndicat Intercommunal des Transports du Bassin Chellois et des communes environnantes. Ce bassin de transport couvre sept communes (les quatre communes de Marne et Chantereine, auxquelles s'ajoutent Le Pin, Villevaudé et Claye-Souilly). L'ensemble des lignes du réseau ont adopté la tarification francilienne : les bus sont donc accessibles avec un passe Navigo. Par ailleurs, le bassin de transport se situe au niveau d'une limite de zone tarifaire du STIF : cette situation engendre un important phénomène de seuil, et a une influence sur les stratégies de déplacement des habitants.

6.2.3 Le transport aérien

Brou-sur-Chantereine se trouve à proximité immédiate de l'aéroport international Roissy-Charles-de-Gaulle, premier aéroport français et second en Europe, avec 60 millions de passagers en 2007, proposant un très grand nombre de vols quotidiens pour une grande partie du monde. Il s'agit également de la 1ère plate-forme européenne pour le fret (2 130 milliers de tonnes en 2006) et les mouvements d'avions (532 961 en 2006), devant les aéroports de Francfort et de Londres-Heathrow.

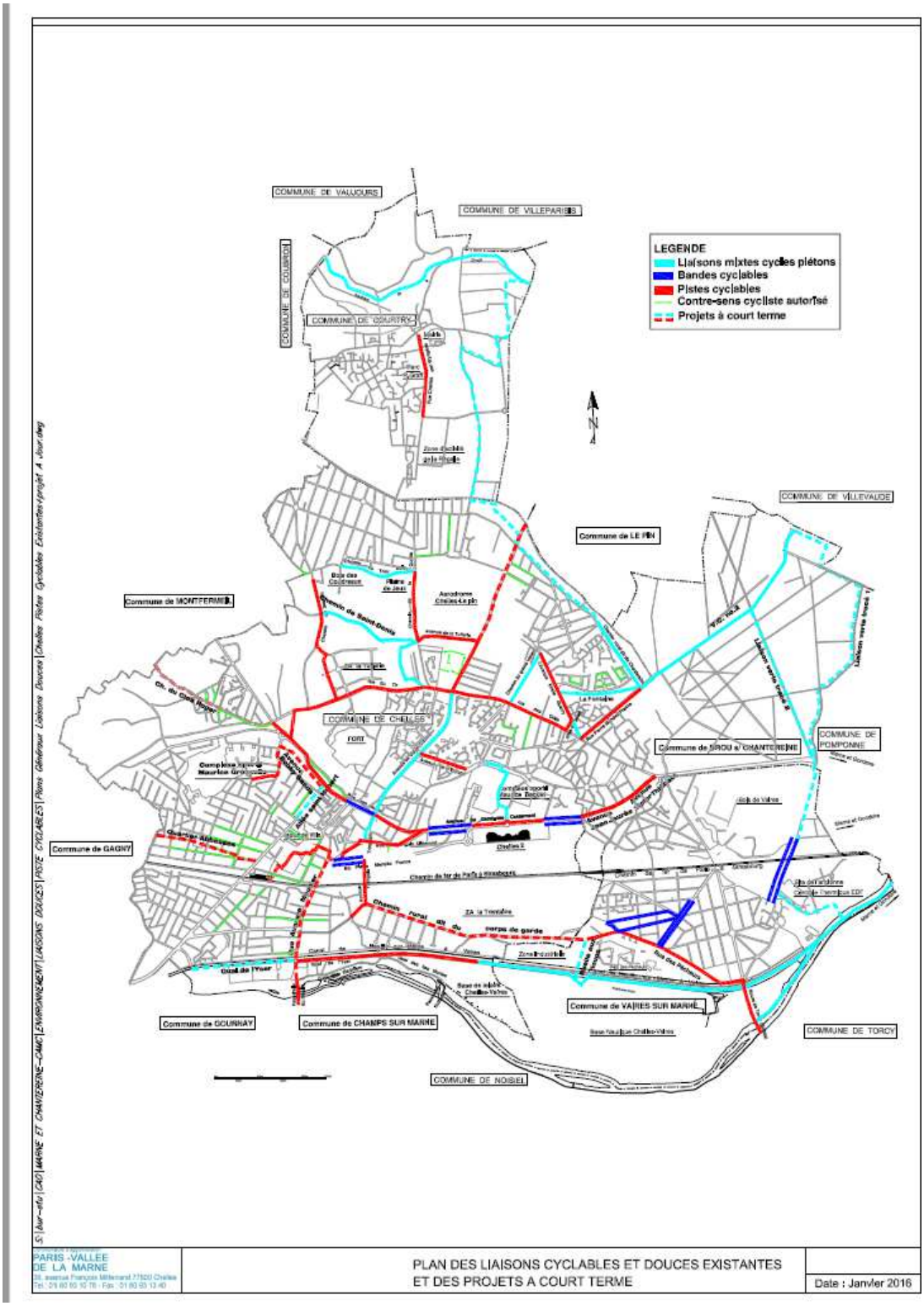
Situé à 15 kilomètres à vol d'oiseau de l'aéroport, Brou-sur-Chantereine n'est pas concernée par le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport, modifié par arrêté interpréfectoral en avril 2007.

La ligne 19 du réseau Seine-et-Marne Express assure une desserte de l'aéroport depuis Brou-sur-Chantereine.

6.2.4 Les circulations pédestres et cyclistes

C'est l'intercommunalité qui a la charge de l'aménagement et l'entretien des nouvelles voies de circulation douce. Brou-sur-Chantereine dispose d'une piste cyclable le long de l'Avenue Jean Jaurès, ainsi que d'une piste au niveau du Bois de Brou-sur-Chantereine. Plus au sud, une portion de l'avenue de la République est aménagée en liaison mixte cycle/piéton.

Ce manque de liaisons pédestres et cyclistes, qui n'est pas compensé par la lisibilité et la fréquence des transports en commun, se fait particulièrement sentir entre le centre-ville de Brou-sur-Chantereine et la gare RER de Vaires-sur-Marne. Il n'existe pas non plus de liaisons douces en direction de la base de loisirs de Vaires-sur-Marne.



Pour remédier à cette situation, le Plan Local de Déplacements du Territoire Marne-Nord propose la création de stationnements vélo de moyenne et longue durée sur le territoire de Brou-sur-Chantereine :

- 2 équipements de stationnement longue durée et 1 équipement de moyenne durée au niveau du centre-ville ;
- 1 équipement moyenne durée en partie nord du territoire, au niveau du bois de Brou.

6.2 Le stationnement

A l'échelle du territoire Marne-Nord, l'offre de stationnement mise à disposition des usagers est suffisante au regard de la demande observée. Toutefois, la pression du stationnement est forte dans les secteurs attractifs (aux abords des gares, le long des linéaires commerciaux).

A Brou-sur-Chantereine, la question du stationnement était particulièrement prégnante au niveau de l'axe Jean Jaurès : cette voie très circulée compte également de nombreux commerces. Les travaux réalisés récemment ont permis d'améliorer les conditions de stationnement.

6.3 L'accessibilité numérique

La commune est desservie par le réseau ADSL, via le Nœud de Raccordement des Abonnés installé à Chelles, qui est utilisé par les quatre communes de l'intercommunalité.

7. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

7.1 Les équipements scolaires

Les équipements scolaires ne sont pas gérés par la Communauté d'agglomération mais par la commune.

Brou-sur-Chantereine compte sur son territoire deux écoles maternelles (Suzanne Demetz et Danielle Casanova), deux écoles primaires (Jean Jaurès et Romain Rolland) et un collège (Jean Jaurès). Un service de restauration est organisé dans tous les établissements scolaires de la commune.

La capacité d'accueil des écoles primaires communales était saturée jusqu'en 2010. Depuis cette date, la tendance est à la baisse des effectifs, ce qui permet aux établissements de la commune de disposer d'une certaine marge d'accueil. Le collège, qui accueille 245 élèves, reste en-dessous de sa capacité d'accueil. Son rayonnement dépasse le cadre breuillois, puisqu'il accueille des élèves de Brou-sur-Chantereine, mais également de Chelles, Vaires-sur-Marne, Pomponne et Thorigny-sur-Marne. un projet de remplacement de ce collège est à l'étude.

Effectifs et capacité des établissements scolaires de la ville (2010)

Etablissements	**Effectifs/capacité (2010)**
MATERNELLES	257/257
S. Demetz	155/155
D. Casanova	102/102
PRIMAIRES	332/332
J. Jaurès	179/179
R. Rolland	153/153
COLLEGE	
J. Jaurès	245/env.300

Source : « Projet de reconstruction du collège de Brou-sur-Chantereine », document réalisé par la Direction du Développement Urbain de Marne-et-Chantereine – 16 juin 2010 / Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine – HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

Si l'on s'intéresse à l'évolution des effectifs, on constate :

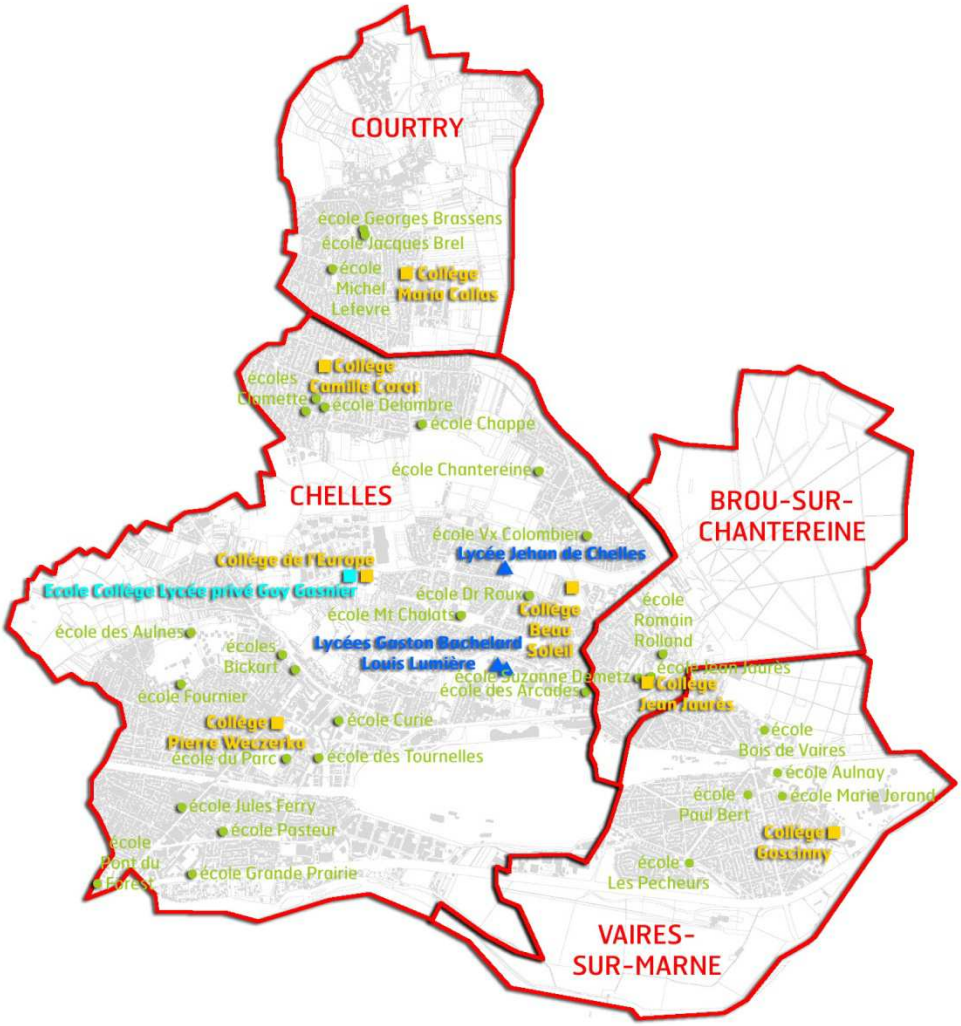
- Une légère diminution du nombre d'élèves en maternelle (égal à 270 en 2004) ;
- Une augmentation du nombre d'élèves en élémentaire (égal à 262 en 2005) ;
- Une diminution du nombre d'élèves au collège. Celui-ci accueillait environ 300 élèves il y a encore quelques années.

La diminution des effectifs en maternelle, associée à l'augmentation des effectifs en élémentaire, correspondent à la progression dans les classes des enfants qui grandissent. A l'échelle de la commune, la tendance est tout de même à la diminution des effectifs.

Concernant l'enseignement secondaire, les élèves Breuillois dépendent ainsi des lycées de Chelles (au nombre de 4).

Un certain nombre d'établissements situés à proximité de Brou-sur-Chantereine sur la commune de Chelles :

- Le collège public Beau Soleil ;
- Les groupes scolaires des Arcades, du Mont-Chalât et du Vieux Colombier ;
- Le lycée professionnel et le lycée Jehan de Chelles ;
- Les lycées Gaston Bachelard et Louis Lumière.



LES GROUPES SCOLAIRES, COLLEGES ET LYCEES
DE L'AGGLOMERATION MARNE ET CHANTEREINE

Vaires-sur-Marne est dotée de quatre écoles maternelles et de quatre écoles primaires, ainsi que d'un collège. Tous ces équipements sont situés à proximité de Brou-sur-Chantereine, principalement autour de la gare de Vaires (à l'exception d'un groupe scolaire et du collège, situés plus au sud-est).

Enfin, Courtry compte sur son territoire deux groupes scolaires, une école primaire et un collège. La distance entre la commune et Brou-sur-Chantereine limite toutefois l'interdépendance entre les deux villes.

Concernant l'enseignement supérieur, la proximité immédiate en transports en commun de Marne-la-Vallée et de Paris assure une offre complète dans un très grand nombre de disciplines.

7.2 Les équipements sanitaires et sociaux

7.2.1 Les équipements de santé

Un hôpital est implantée sur le territoire de Brou-sur-Chantereine : l'hôpital privé Marne et Chantereine, qui dispose des principaux services médicaux (chirurgie, radiologie, urgences). La commune est également dotée d'un laboratoire d'analyses médicales.

Par ailleurs, un grand nombre de professionnels de la santé sont installés sur le territoire communal : 4 médecins généralistes, 3 chirurgiens-dentistes, 5 infirmières à domicile, 4 masseurs-kinésithérapeutes, et une orthophoniste. La commune compte également une pharmacie.

Brou-sur-Chantereine est administrativement rattachée à l'hôpital intercommunal de Montfermeil et au centre hospitalier de Jossigny.

7.2.2 Les équipements de la petite enfance

Brou-sur-Chantereine est dotée d'une structure multi-accueil, située à proximité de la mairie, du collège et de l'école primaire Jean Jaurès, regroupant une crèche familiale et une halte-garderie.

7.2.3 Les équipements pour personnes âgées

La commune ne dispose pas d'équipement spécifique aux personnes âgées (maison de retraite…). L'EPCI n'a aucune compétence sur ces équipements et ne propose aucun service spécifique de maintien à domicile des personnes âgées.

L'offre actuelle en hébergement pour personnes âgées apparaît, compte-tenu du vieillissement de la population, comme relativement insuffisante. Une évolution de l'offre de services et d'équipements pour les retraités (E.P.H.A.D, résidences services) permettrait de répondre à une demande de plus en plus forte.

7.3 Les équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs

Brou-sur-Chantereine dispose de nombreux équipements culturels et sportifs. La commune est ainsi dotée d'une bibliothèque municipale, intégrée au réseau des bibliothèques de l'intercommunalité : un seul abonnement permet d'emprunter dans l'ensemble des bibliothèques du réseau. La compétence « Lecture publique » appartient depuis le 1er janvier 2007 à la communauté d'agglomération Marne et Chantereine. Elle est également dotée de locaux permettant l'enseignement et la pratique de la musique. La gestion de cette compétence « musique » est assurée par la Communauté d'agglomération depuis le 1er janvier 2007.

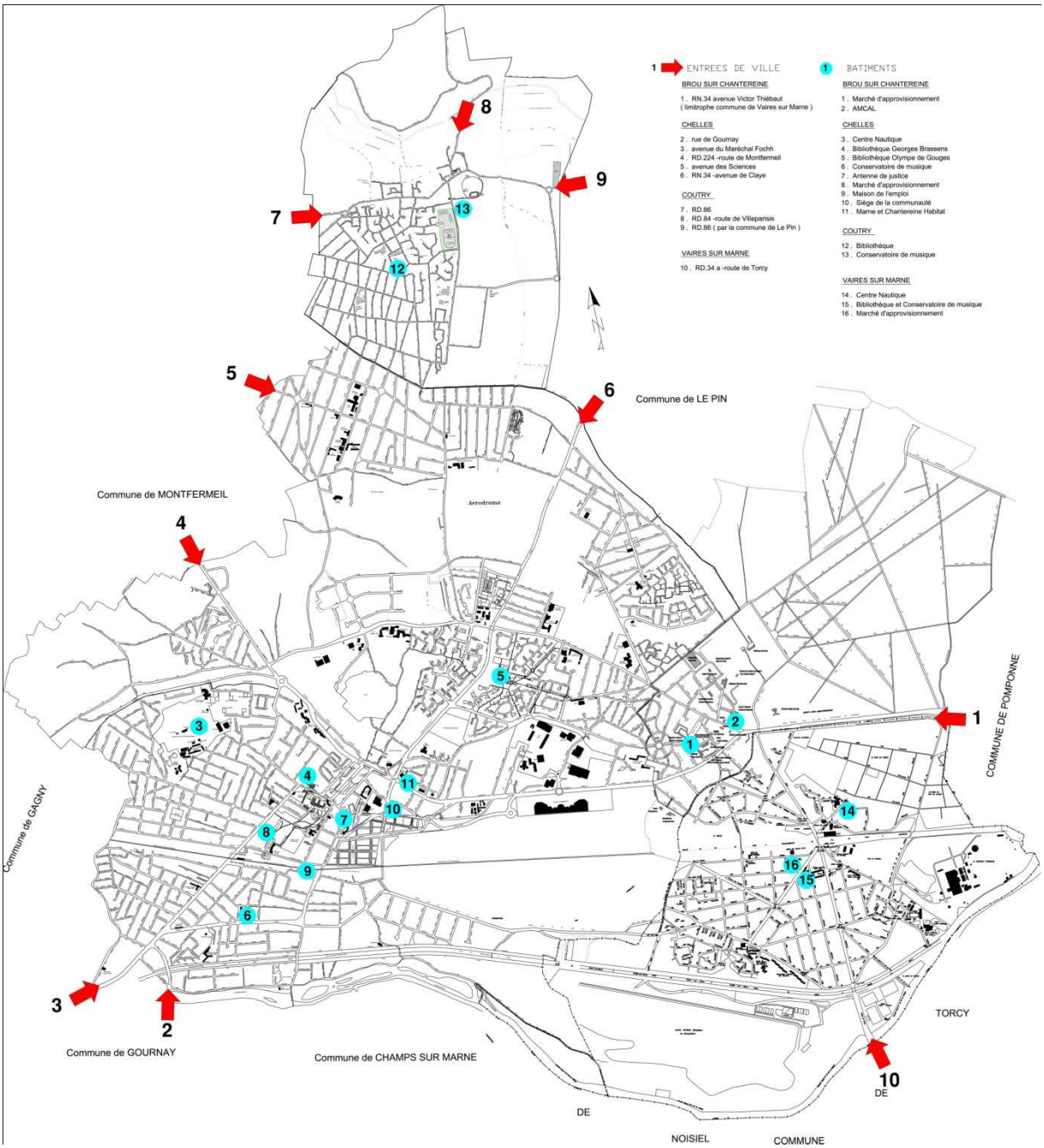
Brou-sur-Chantereine est également dotée en équipements sportifs : le complexe Marcel Paul (deux terrains de football et deux courts de tennis) ; le parc des Déportés (ou Parc de la Mairie : 1 terrain de handball, 1 terrain de pétanque et 1 piste de skate-board/rollers). La commune ne compte pas de piscine sur son territoire ; toutefois, les communes de Chelles, Vaires-sur-Marne et Torcy en sont dotées. Marne et Chantereine gèrent les piscines de Chelles et Vaires-sur-Marne depuis le 1er janvier 2007.

Enfin, la commune dispose d'un certain nombre d'associations sportives et culturelles qui permettent de créer un dynamisme au sein de la population.

7.4 Les équipements administratifs et cultuels

On recense sur la commune : une Mairie, un bureau de poste, une bibliothèque, deux cimetières, un marché.

Le culte catholique est assuré à l'église de Brou-sur-Chantereine, située en face de la Mairie. Les lieux de culte protestant et musulman sont situés à Chelles.



Localisation des équipements gérés par l'ex Marne et Chantereine.

7.5 L'accueil des gens du voyage

Brou-sur-Chantereine ne dispose pas d'aire d'accueil des gens du voyage. C'est l'intercommunalité qui possède de la compétence de création et de gestion d'une telle aire.

Par ailleurs, la Seine-et-Marne a approuvé le 7 février 2003 un schéma départemental de l'accueil des gens du voyage, en cours de révision, selon les termes de la loi qui prescrivent la mise en révision tous les six ans.

Ce schéma prévoit la création de 60 places sur le secteur du Syndicat Intercommunal d'Etudes de Programmation de Marne Nord. Chelles (20 places), Courtry (5 places) et Vaires-sur-Marne (5 places) sont notamment concernées. A l'heure actuelle, 88 places sont financées, dont 28 places à Chelles.

7.6 Les projets d'équipements

Un certain nombre de projets d'équipements concernent le territoire breuillois. Une étude portant sur la reconstruction sur site du collège de la ville (collège Jean Jaurès) est ainsi pilotée par la ville. Cette étude prévoit également la réhabilitation de l'école élémentaire Jean Jaurès et de l'école maternelle Suzanne Demetz. L'enjeu est de faire face à la dégradation de leurs locaux, la plupart des bâtiments datant des années 1960.

L'ex CA Marne-et-Chantereine a piloté la réalisation à Brou-sur-Chantereine d'un équipement culturel de proximité, « le Kiosque », comprenant une école de musique et une médiathèque. Situé au centre de la « roue » de la cité cheminote, cet équipement a été achevé courant 2012.

Par ailleurs, la salle des fêtes communale Jean Baptiste Clément a été reconstruite dans le parc de la Mairie.

Les principaux enjeux identifiés

Morphologie urbaine

- Renforcer la visibilité et la cohérence du centre-ville en lui donnant une véritable épaisseur urbaine.
- Veiller au maintien d'une certaine cohérence urbaine et paysagère (alignements, clôtures, volumes bâtis, modifications de l'existant) dans les secteurs pavillonnaires.
- Requalifier l'axe Jean Jaurès en véritable boulevard urbain.
  Un projet de programme immobilier concernant le centre-ville, notamment le long de l'axe Jaurès, est en cours. Les grandes lignes de ce projet sont[5] :

  - Un renforcement de l'offre commerciale en rez-de-chaussée (environ 1500 m² de SHON proposés) ;
  - 196 logements (soit 490 nouveaux habitants), dont au moins 31 logements ICF La Sablière ;
  - Une diversité de typologies privées et publiques (maison individuelle, logement intermédiaire, petit collectif) ;
  - Des implantations favorisant l'application des principes du développement durable et des normes HQE ;
  - Des espaces paysagers collectifs et individuels en pleine terre ;
  - Un programme d'équipements.

  Le futur P.L.U. devra donc apporter un cadre réglementaire cohérent avec les logements et équipements programmés.

Démographie

- Affirmer une hausse maîtrisée de la population.
- Favoriser l'installation de jeunes ménages pour limiter le vieillissement de la population (cf « Logement »).

Logement

- Proposer une offre diversifiée (typologie du logement, mode d'occupation) pour favoriser l'installation de jeunes ménages (cf « Démographie »).
- Permettre la réalisation de programmes de logements sociaux.
- Produire un habitat peu consommateur de ressources foncières.
  Le P.L.U devra accompagner la dynamique de renouvellement actuellement engagée.

Transports

- Optimiser les parcours et temps de trajet des bus circulant sur la commune.

Equipements

- La question de la restauration des équipements scolaires, aujourd'hui en grande partie vétustes, est essentielle pour la commune.
- Dans une moindre mesure, la commune est aujourd'hui dépourvue d'équipements de prise en charge des personnes âgées, ce qui pourrait s'avérer problématique dans quelques années compte tenu des évolutions démographiques en cours.

[5] Source : Document de la CAMC reprenant les grandes orientations des projets immobiliers à l'étude le long de l'axe Jean Jaurès (Juin 2010).

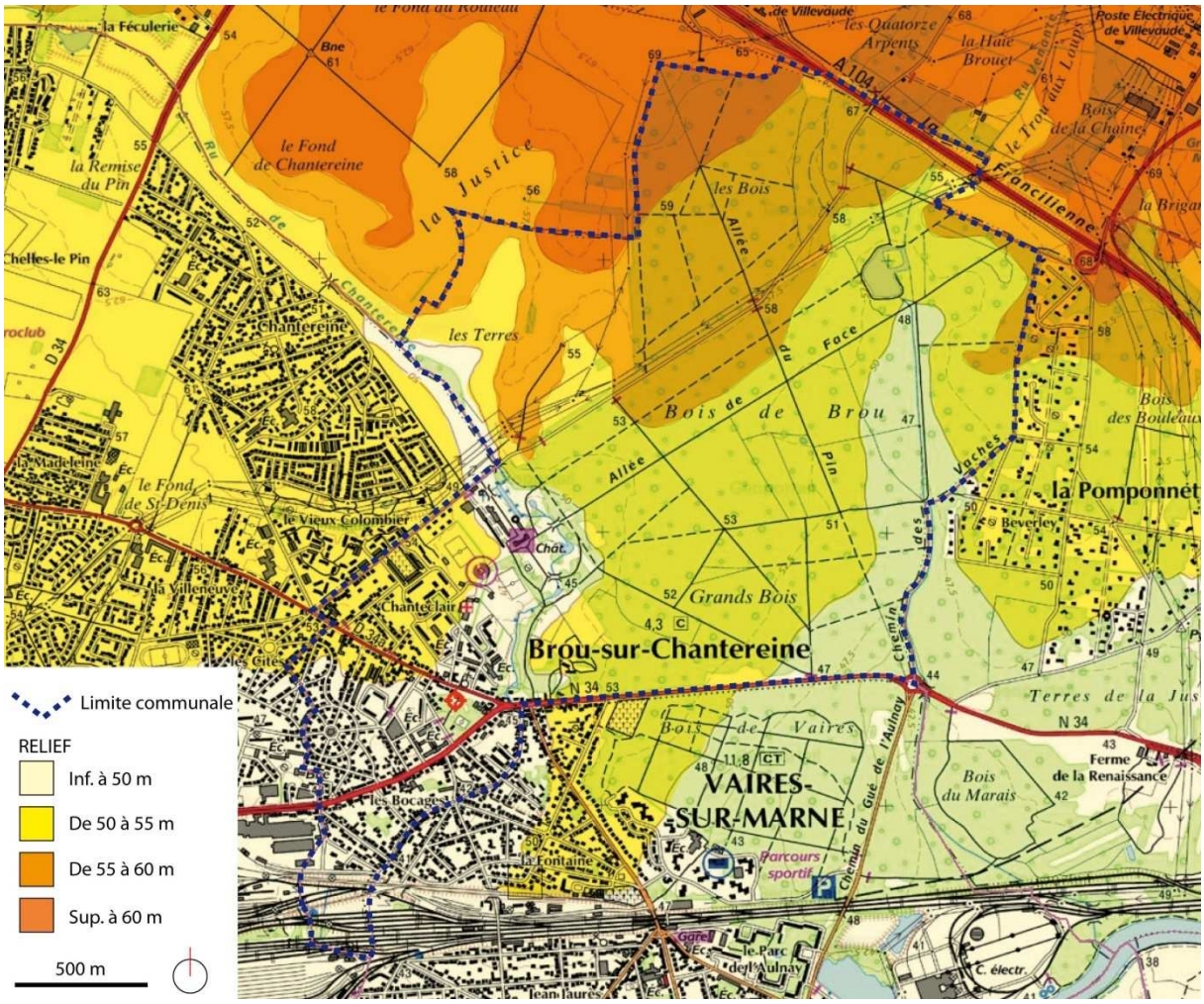
VOLET DEUX :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

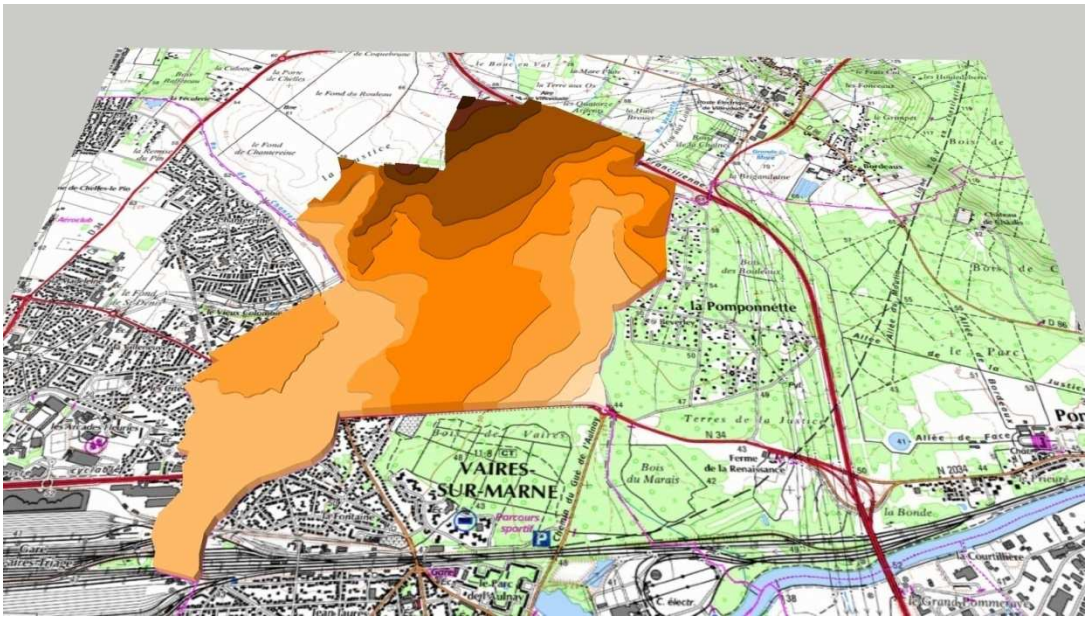
1. LE CADRE PHYSIQUE

1.1 Topographie

La commune de Brou-sur-Chantereine est située sur le versant nord de la vallée de la Marne. Le relief suit une pente régulière depuis le sud vers le nord. La majeure partie de la zone urbanisée est située à une altitude inférieure à 50 m NGF. La partie la moins élevée du territoire correspond à la pointe sud de la commune qui se situe à 43 m NGF, tandis que le point culminant se trouve à 69 m NGF tout au nord. Ce point correspond au versant sud du flanc de la butte d'Aulnaie (*voir « Atlas des paysages de la Seine et Marne », par le CAUE77*), également dénommée massif de l'Aulnay.
Le relief est peu mouvementé sur le territoire communal et donne une impression de plateau très doucement incliné vers le sud. Le passage de la Chantereine n'engendre pas d'incise marquante dans le socle.



Carte du relief d'après IGN 1/25 000



Vue axonométrique du relief breuillois : on distingue bien l'orientation nord-sud de la pente de la vallée.

1.2 Géologie

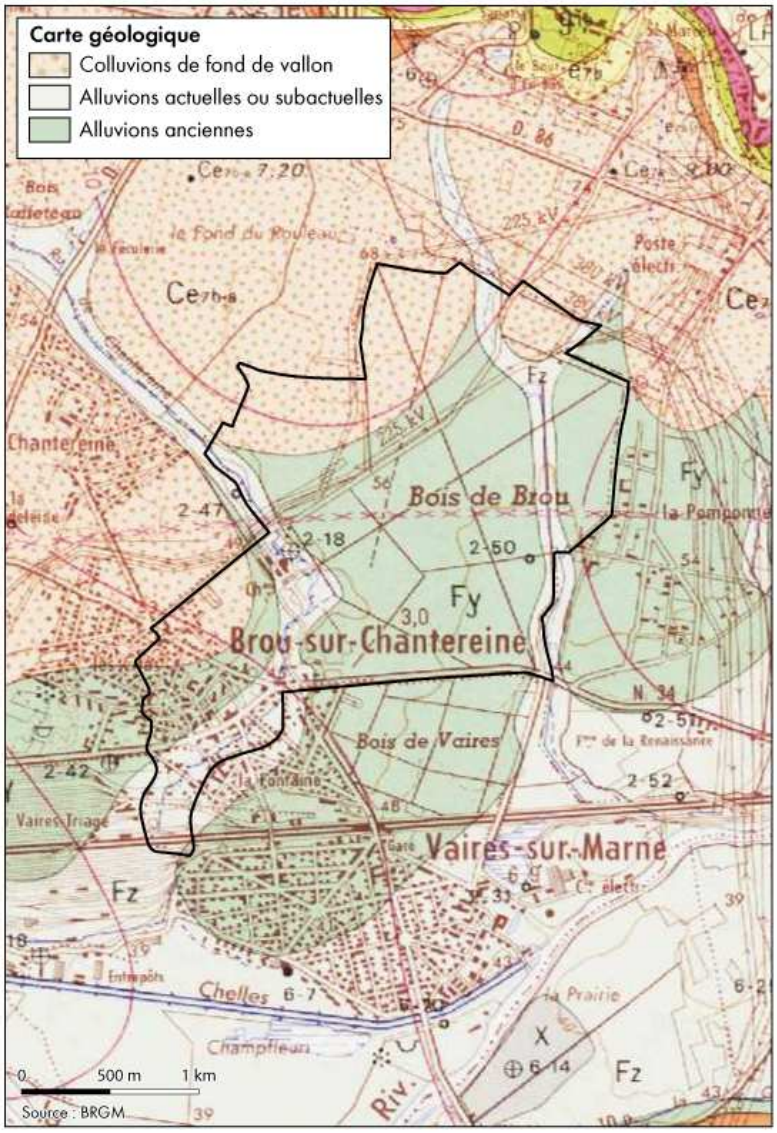
A hauteur de Brou-sur-Chantereine, la vallée de la Marne présente un contraste géologique important entre la rive nord et la rive sud. Cette dichotomie s'exprime par le changement de faciès du Ludien engendrant une morphologie contrastée entre les deux rives. En effet, le faciès gypseux localisé sur la rive nord de la Marne s'est prêté plus facilement à l'action des agents d'érosion alors que le faciès calcaire a formé, en rive gauche, une barrière plus difficile à franchir et que les rivières ont dû contourner.

Le sous-sol breuillois est composé de trois types de roches à l'affleurement.

La majeure partie du territoire est constituée d'**alluvions anciennes** : il s'agit de vastes formations de remblaiement étagées en terrasses, correspondant aux dépôts accumulés par les rivières au cours des différents stades de creusement des vallées. Brou-sur-Chantereine étant située en bordure du lit majeur de la Marne (cote +42m NGF), ces alluvions correspondent à la *basse terrasse*, s'élevant jusqu'à la cote +60m NGF. Leur épaisseur est de l'ordre de cinq mètres : elles sont essentiellement constituées de matériaux sablo-graveleux de couleur jaunâtre à beige où les éléments calcaires, empruntés aux formations lutétiennes sont abondants et les éléments siliceux tels que silex et meulières, accessoires. La fraction sableuse est largement dominante. Ces dépôts présentent fréquemment des figures sédimentaires, en particulier des stratifications entrecroisées.

Les deux vallons des rus de Chantereine et du Gué de l'Aulnay correspondent à des **alluvions actuelles à l'affleurement**, qui rejoignent la large plaine alluviale établie par la Marne en aval de Lagny. La Marne et ses affluents ont en effet déposé un ensemble de matériaux alluvionnaires formant un complexe d'éléments sableux et argileux avec des lits de graviers et des galets calcaires. Les limons grisâtres à jaunâtres peuvent atteindre cinq mètres d'épaisseur et contiennent parfois des lits tourbeux.

De part et d'autre du ru de Chantereine, au niveau de la limite communale nord-ouest, affleurent des **colluvions marno-gypseuses des versants**. Ces dépôts hétérogènes se sont accumulés au pied du massif de l'Aulnay ; leurs matériaux sont issus des formations supragypseuses. Ces colluvions ont été également alimentées par des produits d'altération du gypse et forment un complexe très hétérogène où alternent les lentilles argileuses, marneuses et sableuses. Ces formations masquent, le plus souvent, les bancs de gypse sous-jacents non altérés. L'épaisseur de ce complexe peut dépasser dix mètres. Très meubles, les colluvions ont elles-mêmes été reprises par les agents d'érosion et leurs matériaux ont alimenté les alluvions anciennes et récentes, notamment à Brou-sur-Chantereine.



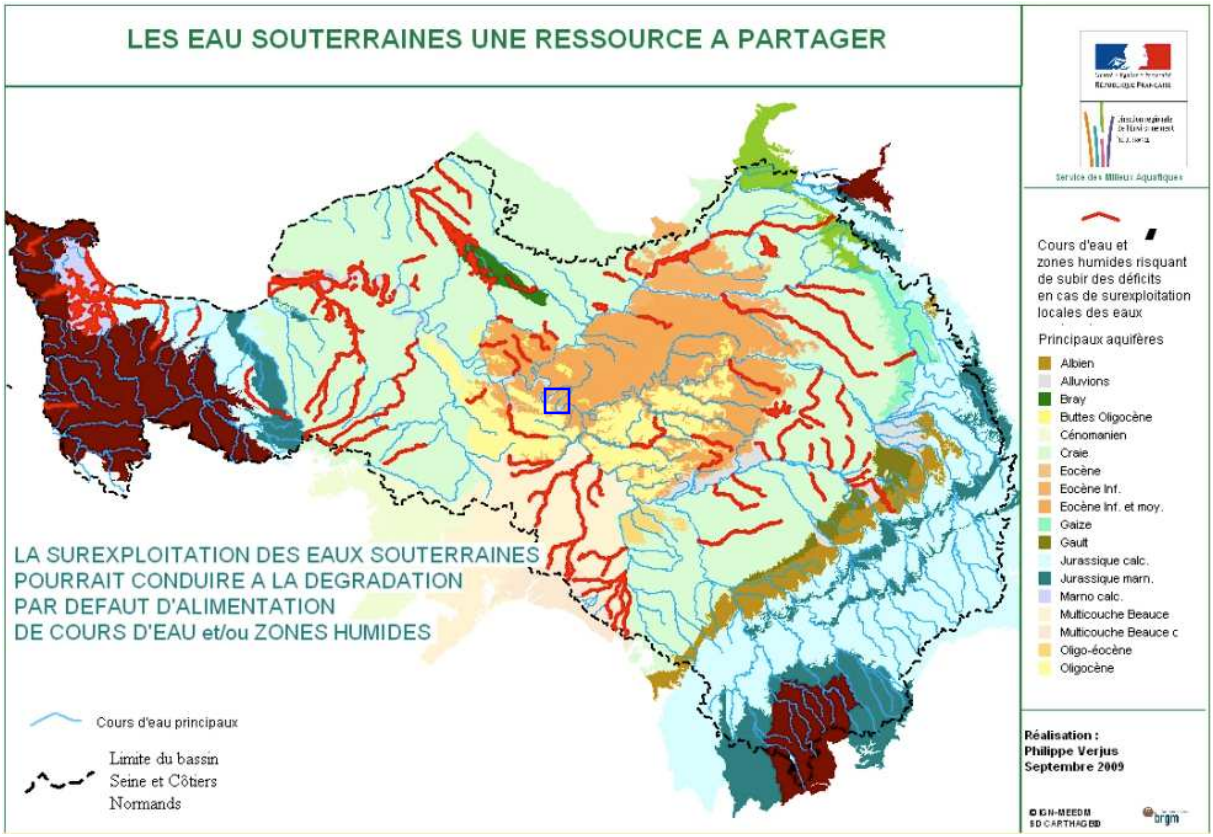
1.3 Hydrogéologie

Le secteur où se situe la commune se positionne sur la nappe aquifère de l'éocène moyen et inférieur. Elle est de loin la plus sollicitée et d'une manière intensive par plus de quarante captages. Le réservoir est mixte car il intéresse plusieurs formations : les Marnes et caillasses, le Calcaire grossier et les Sables du Soissonnais.

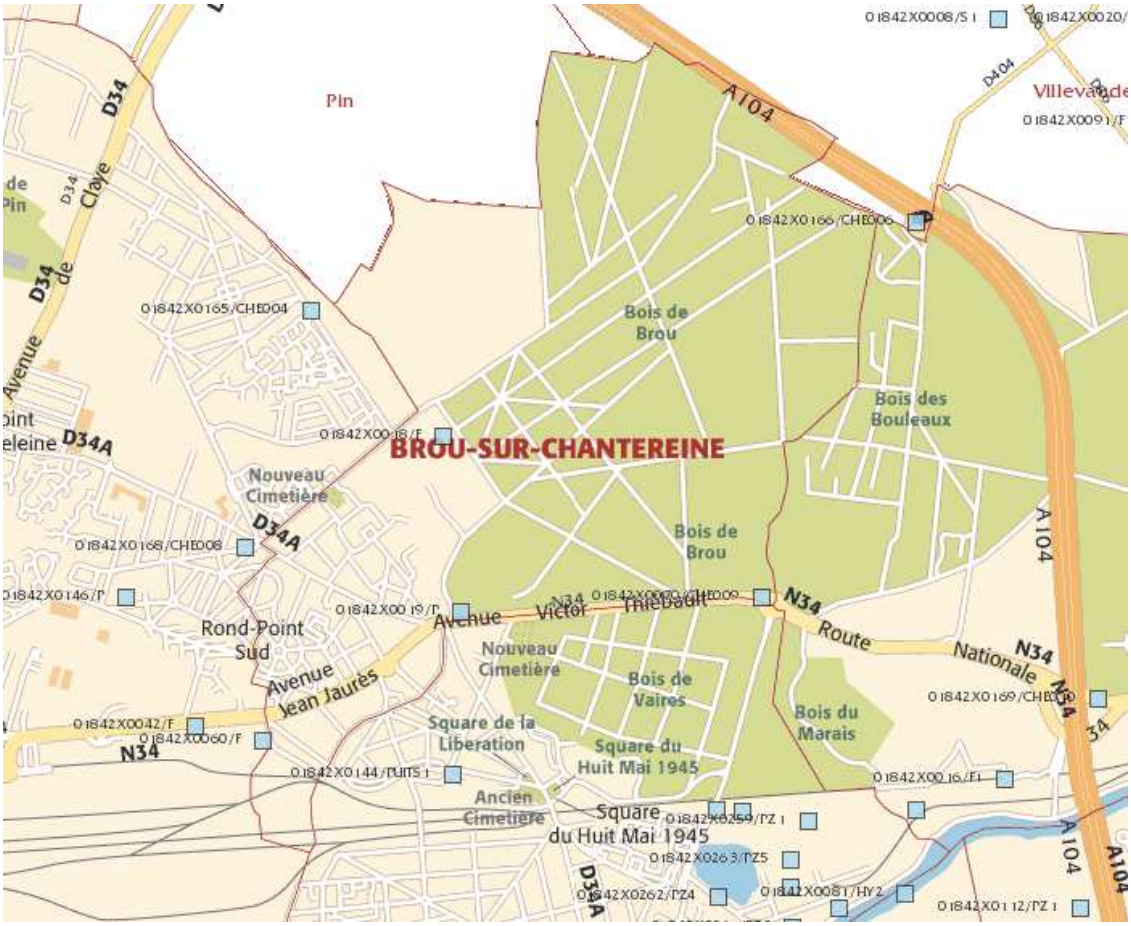
Ces différentes nappes sont par endroits bien individualisées et isolées, ailleurs en communication en raison de l'absence d'horizons imperméables continus. Ces nappes sont généralement en charge et même artésiennes par endroit (région de la plaine de Sevran).

Les débits sont extrêmement variables selon les niveaux captés. Depuis quelques années, une baisse sensible des rendements a été constatée dans le secteur nord-ouest de la feuille, là où les pompages sont les plus nombreux.

La minéralisation des eaux du Lutétien est assez élevée en relation principalement avec l'existence de niveaux gypseux dans les Marnes et caillasses. L'Yprésien, quand le réservoir est bien isolé de celui du Lutétien, donne en général des eaux moins minéralisées. La minéralisation élevée de certaines eaux de l'Yprésien doit être due à l'existence de nombreux passages ligniteux, ainsi qu'à celle de fer et de sulfate entraînant le développement de bactéries sulfureuses ; les eaux ont alors une odeur désagréable due au dégagement d'hydrogène sulfuré. Sur la commune, on recense trois points de captage. Deux sont des captages privés pour arrosage et aspersion, en activité, et un autre est rebouché et a été réalisé pour des besoins de sondages pétroliers mais est considéré comme captage d'eau (non utilisé).



Les nappes aquifères de l'Ile de France (source : DIREN / Agence de Bassin Seine-Normandie - BRGM). Brou-sur-Chantereine se situe sur l'aquifère de l'éocène inférieur et moyen (localisation dans le carré bleu)



Points de captage[6] sur la commune de Brou-sur-Chantereine (source : DIREN)

1.4 Hydrographie

1.4.1 Le réseau hydrographique

L'hydrographie est marquée par le passage de du rû Chantereine, dont le nom de la commune s'inspire directement. Elle suit un cours à peu près orienté nord-sud. Il s'écoule en aire libre au nord de la commune jusqu'à la RD 34 et est busé en aval de ce point.
Petit affluent de la Marne, elle prend sa source sur la commune de Courtry et rejoint la Marne en passage busé. A noter qu'elle forme la limite communale au nord-ouest avec Chelles. Au cours de son cheminement sur la commune, elle a notamment été utilisée pour créer des plans d'eau dans le parc du château. Son cours prend un aspect plus « naturel » à l'ouest du bois de Brou, avec une zone d'évasement visible derrière l'école Romain Rolland.

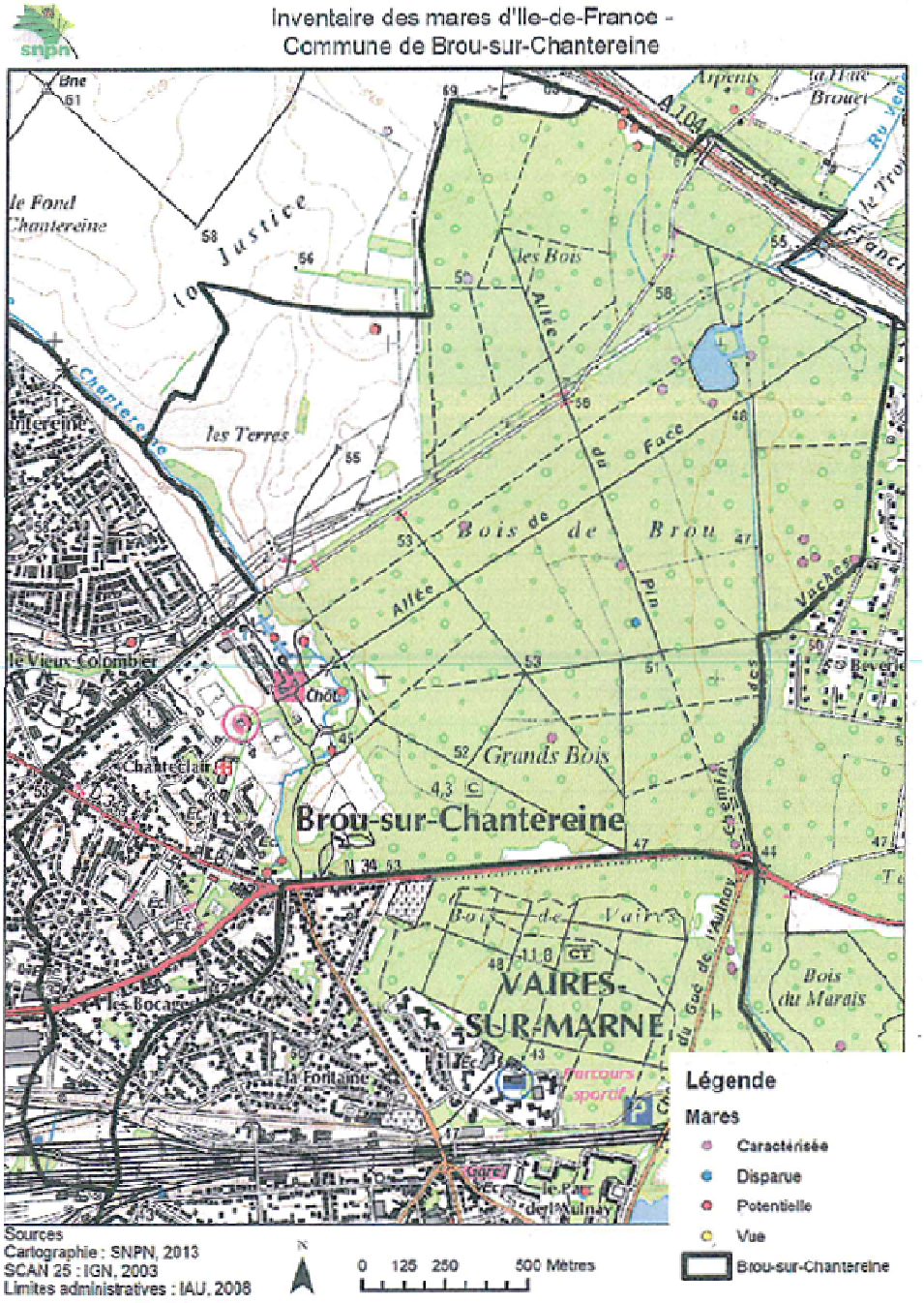
Par ailleurs, en partie Est du territoire, les rus de l'Etang et Venante confluent à la mare aux Sangsues pour former le ru Venante. Celui-ci traverse la partie Nord-Est du Bois de Brou et conflue avec la Marne sur la commune de Pomponne.

[6] Un point de captage désigne un forage dans la nappe réalisé par des particuliers après autorisation.

1.4.2 Les mares et zones humides

La Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) a effectué un travail de terrain destiné à caractériser les milieux humides du territoire. Les mares repérées constituent d'importants réservoirs de biodiversité amphibiens, libellules, plantes…) et participent ainsi pleinement à la trame bleue.

La commune de Brou-sur-Chantereine dispose de nombreuses mares et zones humides sur l'ensemble de son territoire. Ces espaces identifiés sont protégés. Les chapitres suivants détaillent ces milieux et leurs statuts de protections.

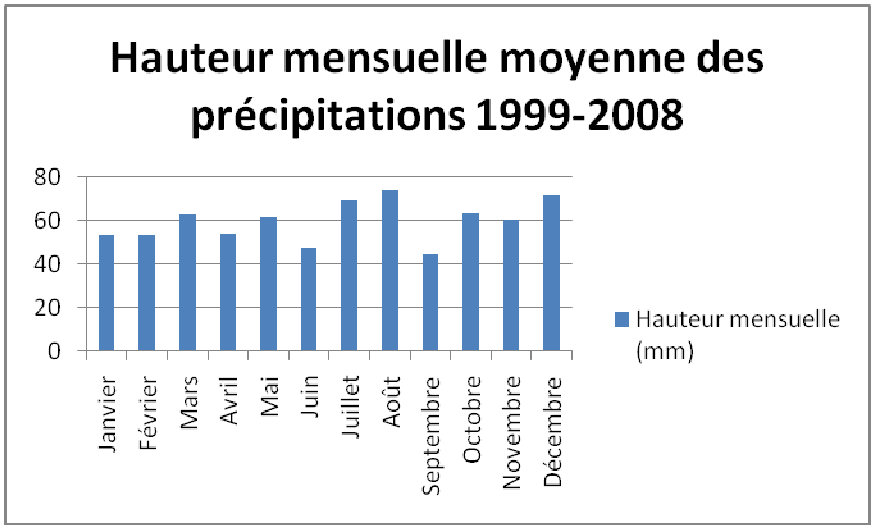


Cartographie des mares identifiées par la Société Nationale de Protection de la Nature

1.5 Eléments climatiques

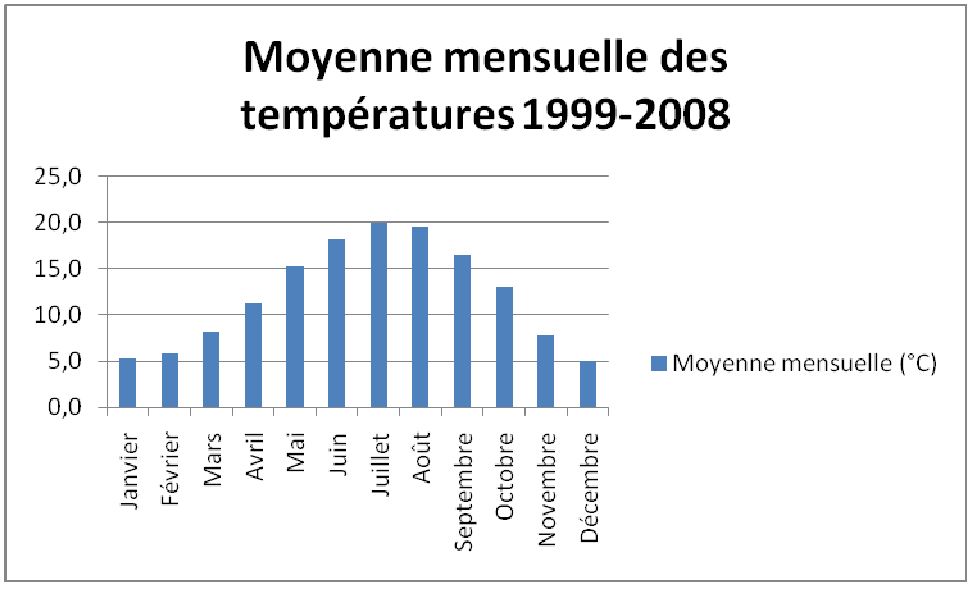
Brou-sur-Chantereine, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, bénéficie d'un climat tempéré, modéré par des influences océaniques.

1.5.1 Précipitations



Les précipitations sont caractéristiques d'un climat tempéré assez pluvieux : sur la période 1999-2008, la station météorologique de Torcy, dont dépend Brou-sur-Chantereine, a enregistré une hauteur moyenne annuelle de précipitations de 714,1 mm, avec 122,6 jours de précipitations en moyenne par an. La répartition sur une année est assez uniforme, avec un pic des précipitations en juillet et août, dû à des épisodes orageux pouvant être violents : 64,2 mm le 7 août 1997.

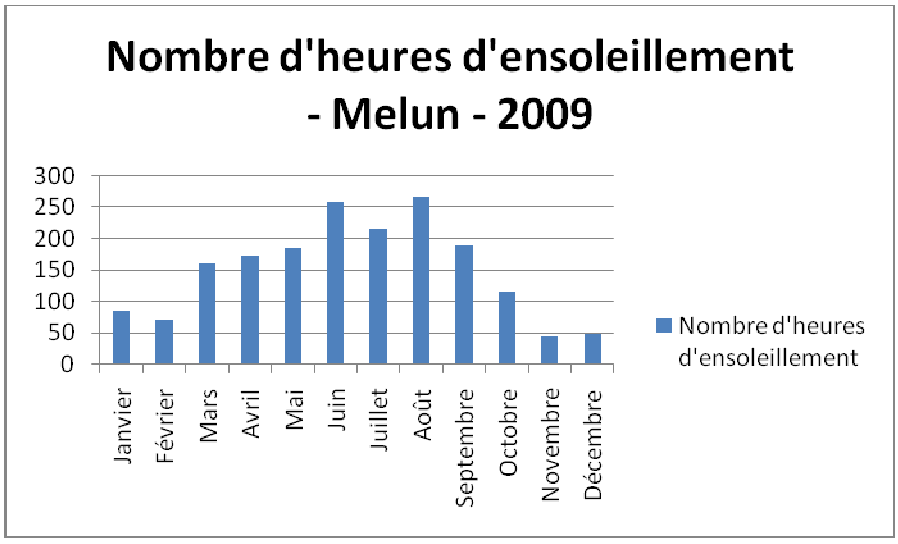
1.5.2 Températures



La température moyenne sur la période 1998-2008 est de 12,1°C. Les températures moyennes sont comprises entre 5,0° et 19,9°. Les mois les plus chauds sont les trois mois d'été (juin, juillet, août), avec des températures moyennes comprises entre 18,2° et 19,9°. Les températures hivernales sont en moyenne basses, comprises entre 5,0° et 5,8°. Le record maximal est de 39,7°C en 2003 et le record minimal est de -12,6° en 2009.

1.5.3 Ensoleillement

Les données concernant l'ensoleillement ne sont pas disponibles pour la station de Torcy. La station de Melun a enregistré, pour l'année 2009, une durée totale d'ensoleillement de 1812 heures par an.



2. PAYSAGES ET ESPACES NATURELS

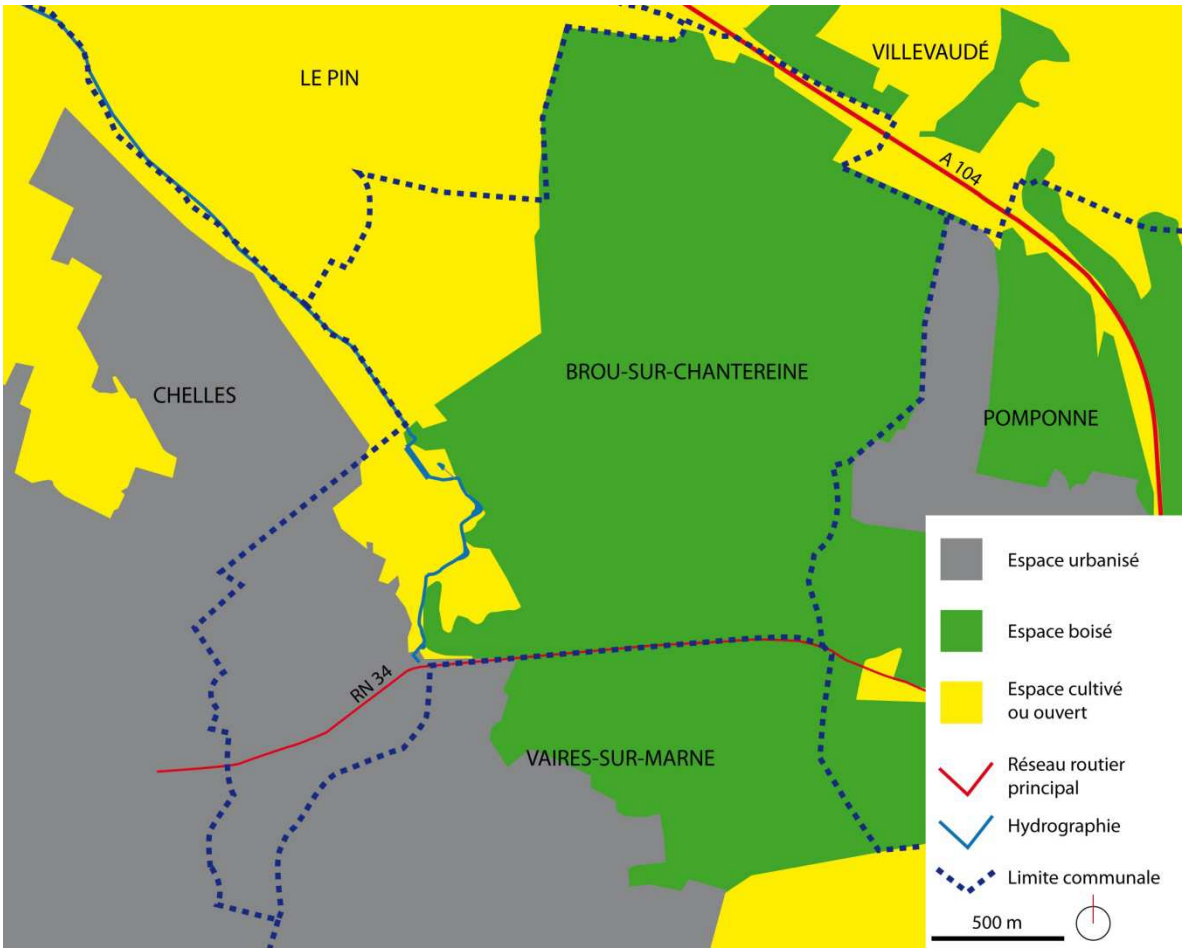
2.1 Brou-sur-Chantereine dans son site : principales caractéristiques paysagères

2.1.1 Principaux éléments d'occupation du sol

Les grands éléments d'occupation du sol sont constitués des espaces suivants :

- *Espaces urbanisés* : concentrés au sud-ouest de la commune, l'urbanisation s'inscrit en continuité avec celle de la commune voisine de Chelles à l'ouest et de Vaires-sur-Marne au sud. En observant le territoire à plus petite échelle, la commune se situe en limite d'un quasi-continuum urbain, celui de l'est de la couronne parisienne. Précisons que cette limite n'est pas celle d'un front d'urbanisation qui aurait progressé chronologiquement depuis l'ouest. Pour exemple, l'urbanisation liée à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, plus à l'ouest donc, est postérieure à celle de la commune.
- *Espaces boisés* : ils occupent plus des deux tiers de la surface communale (301 ha boisés pour 428 ha de surface totale), et sont en majorité constitués par le bois de Brou. Le bois est privé et est historiquement associé au domaine du château. Ce bois a marqué de façon fixe la limite d'urbanisation vers l'est.
- *Espaces ouverts* : on remarque surtout deux ensembles distincts :
    - Un vaste espace récréatif constitué des terrains de sport et de prairies, situé entre la résidence Chanteclair et la limité de propriété du parc du château ;
    - Un espace agricole au nord de la commune qui se poursuit sur le territoire des communes du Pin et de Villevaudé, annonçant le plateau cultivé, émaillé de boisements, qui s'étire entre ces dernières communes et celle de Claye-Souilly, puis prend davantage d'ampleur en progressant ensuite vers l'est.
- *Réseaux* :
    - Le réseau hydrographique est constitué par le cours du rû de Chantereine qui traverse la commune à l'air libre depuis le nord jusqu'à sa rencontre avec la RD 934 (Avenue Victor Thiébaut) ;
    - Le réseau routier marque sa présence sur la commune avec le passage de la RD 934 (Avenue Jean Jaurès), qui constitue une infrastructure importante dans l'espace de la ville.

Le territoire communal présente une mosaïque d'éléments d'occupation du sol facilement identifiables, et reconnaissables par tout un chacun selon des dénominations typologiques courantes comme « la ville », « le bois », « la rivière » ou encore « les champs ». Le fait que ces espaces demeurent encore bien distincts les uns des autres par des limites franches est une qualité remarquable d'une commune par ailleurs en situation de transition entre la vaste conurbation de l'est francilien et les territoires ruraux de la Seine-et-Marne. Sur une superficie modeste de 428 hectares, le territoire communal présente ainsi des espaces différenciés qui ont su garder leurs qualités sensibles propres.



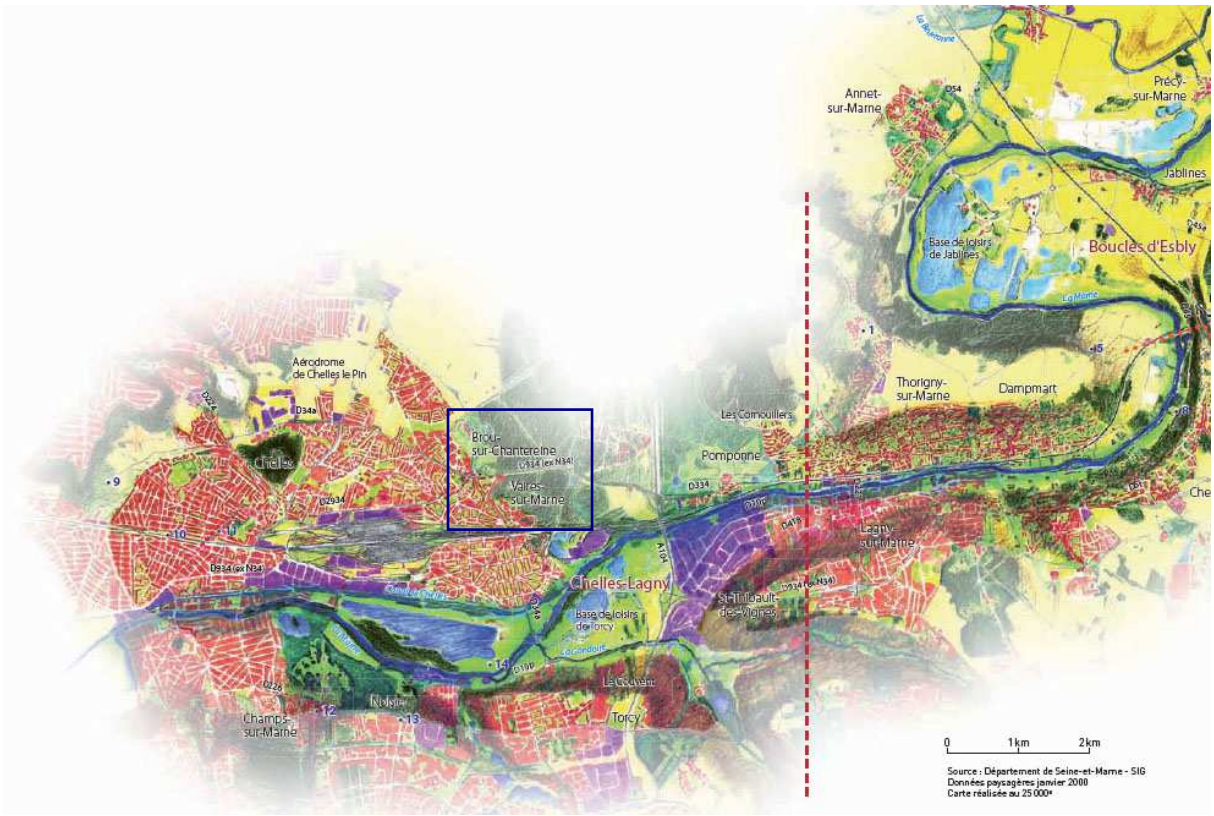
Carte d'occupation du sol d'après IGN 1/25000

2.1.2 Unités paysagères

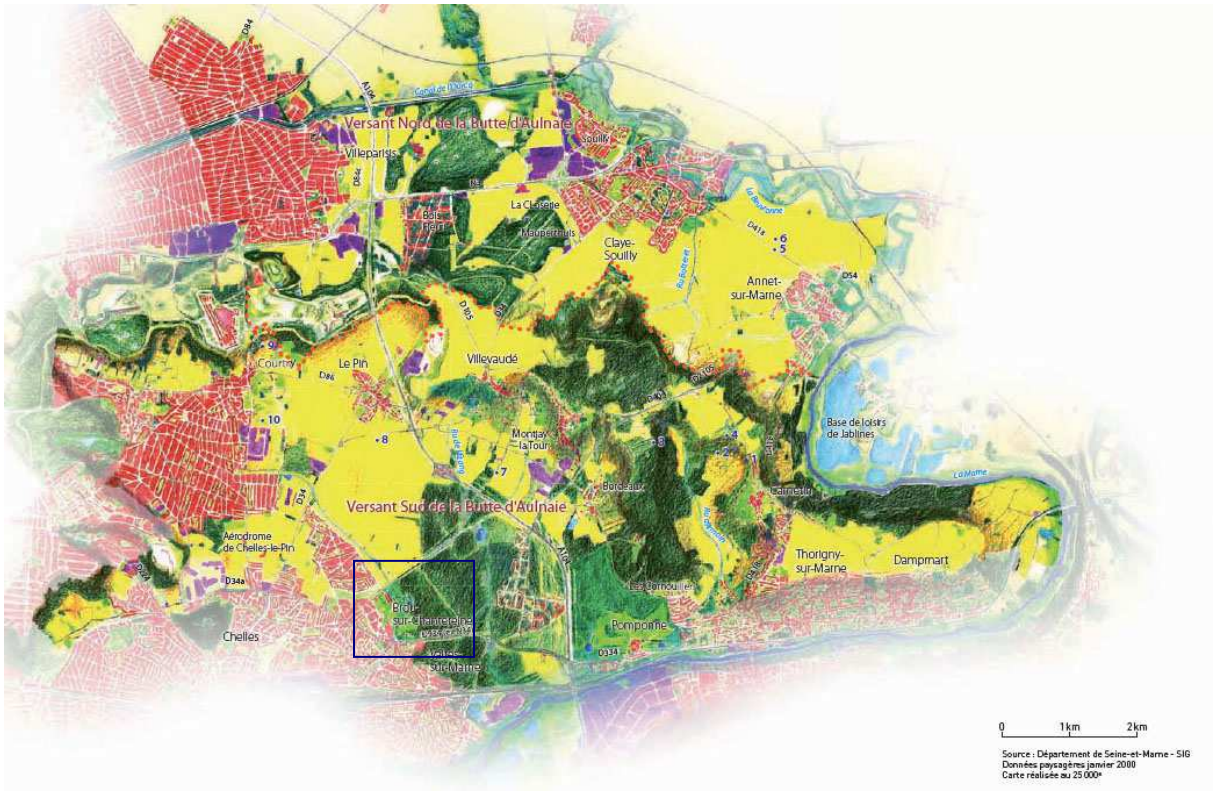
Le haut de versant de la vallée de la Marne urbanisée de Chelles-Lagny, adossé au versant sud de la butte d'Aulnaie

Le territoire communal est situé à la transition de deux unités paysagères décrites dans l'Atlas des paysages de la Seine-et-Marne : la vallée la Marne urbanisée de Chelles-Lagny et le versant sud de la butte d'Aulnaie.
La vallée de la Marne est l'une des unités paysagères les plus identitaires du département. Au fur et à mesure de son cours vers la confluence avec la Seine, elle passe d'ambiances rurales, périurbaines à urbaines. A hauteur de Brou-sur-Chantereine, l'atlas du paysage la dénomme « Marne urbanisée de Chelles-Lagny », remarquant le contraste qui s'établit entre la rive nord d'urbanisation dense, déjà ancienne, lui conférant une image de « banlieue de Paris », et la rive sud où demeurent des espaces de respiration importants grâce aux bases de loisirs et à la conservation des parcs des grands domaines voulue lors du développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.
La commune de Brou-sur-Chantereine présente les caractéristiques d'une banlieue parisienne majoritairement pavillonnaire sur sa partie urbanisée, correspondant au haut de versant nord de la Marne.

Cependant, le territoire communal n'est pas entièrement inclus dans cette unité paysagère, mais se trouve à la transition de cette dernière et du versant sud de la butte d'Aulnaie. Cette butte-témoin a été formée par l'érosion d'un vaste plateau gypseux, dont les ressources sont toujours exploitées par des carrières sur les communes voisines comme Le Pin ou Villevaudé (le gypse donne le célèbre « plâtre de Paris »). Cette butte s'étend du nord au sud entre le canal de l'Ourcq et la Marne, et d'est en ouest entre le méandre de la Marne à hauteur de la base de loisirs de Jablines et le front urbanisé Chelles-Courtry-Villeparisis. Son éminence est située entre Villevaudé et Claye-Souilly à une altitude voisine de 130 m NGF. La butte d'Aulnaie reste un paysage difficile à appréhender en raison de son morcellement entre espaces urbains et péri-urbains, espaces agricoles sous forte pression ou au contraire en déshérence, phénomène de cabanisation… L'Atlas des paysages distingue ainsi le versant sud dont la pente est moins marquée qu'au nord et s'étend en conque depuis la vallée de la Marne jusqu'aux hauteurs de la butte. Néanmoins, comme au nord, l'hétérogénéité domine et les pressions d'urbanisation sont fortes sur les espaces agricoles et boisés.



Unité paysagère de la vallée de la Marne urbanisée de Lagny-Chelles (extrait de l'Atlas des Paysages de Seine et Marne – CAUE 77)



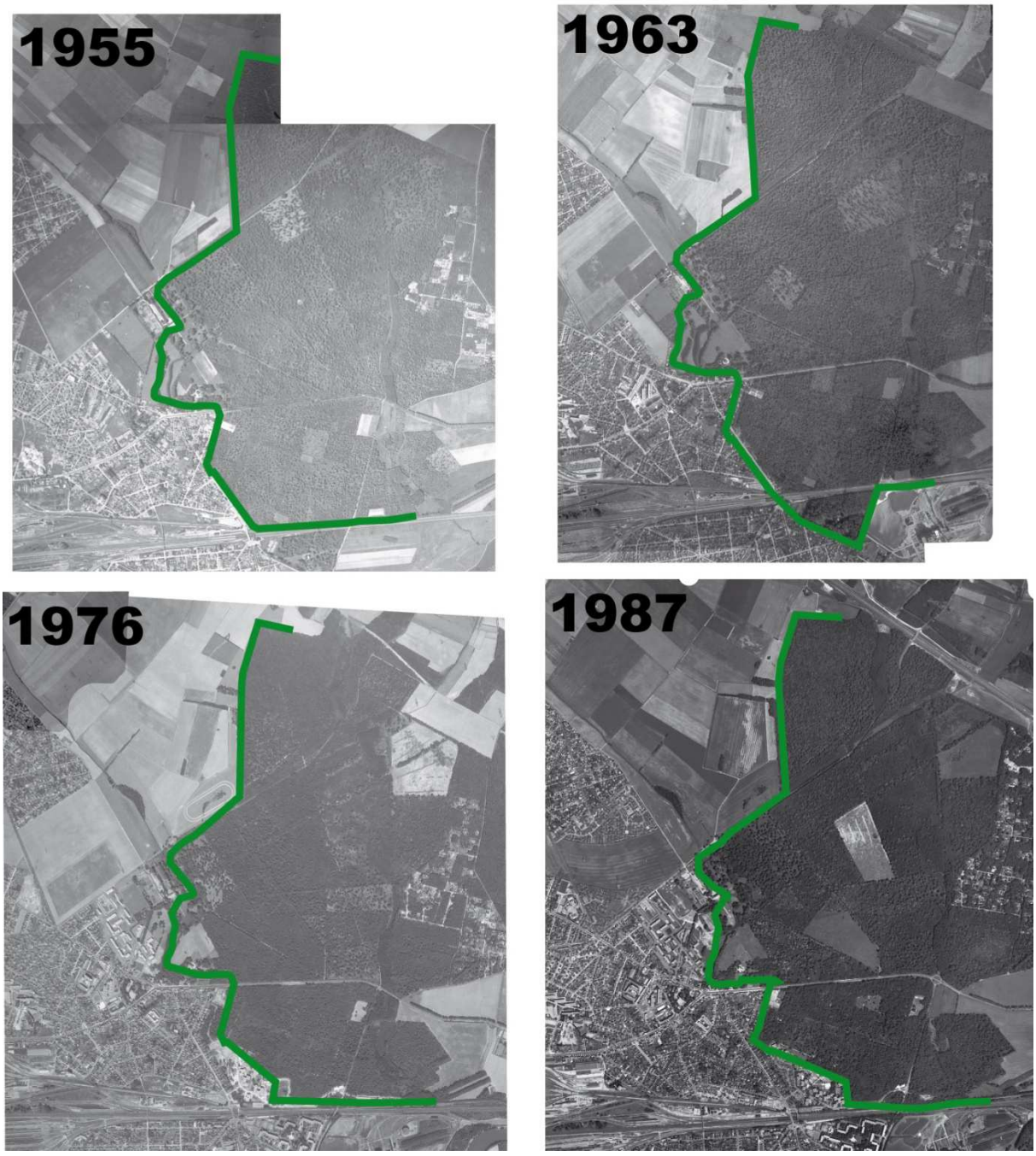
Unité paysagère de Butte d'Aulnaie (extrait de l'Atlas des Paysages de Seine et Marne – CAUE 77)

2.1.3 Principales tendances d'évolution des paysages

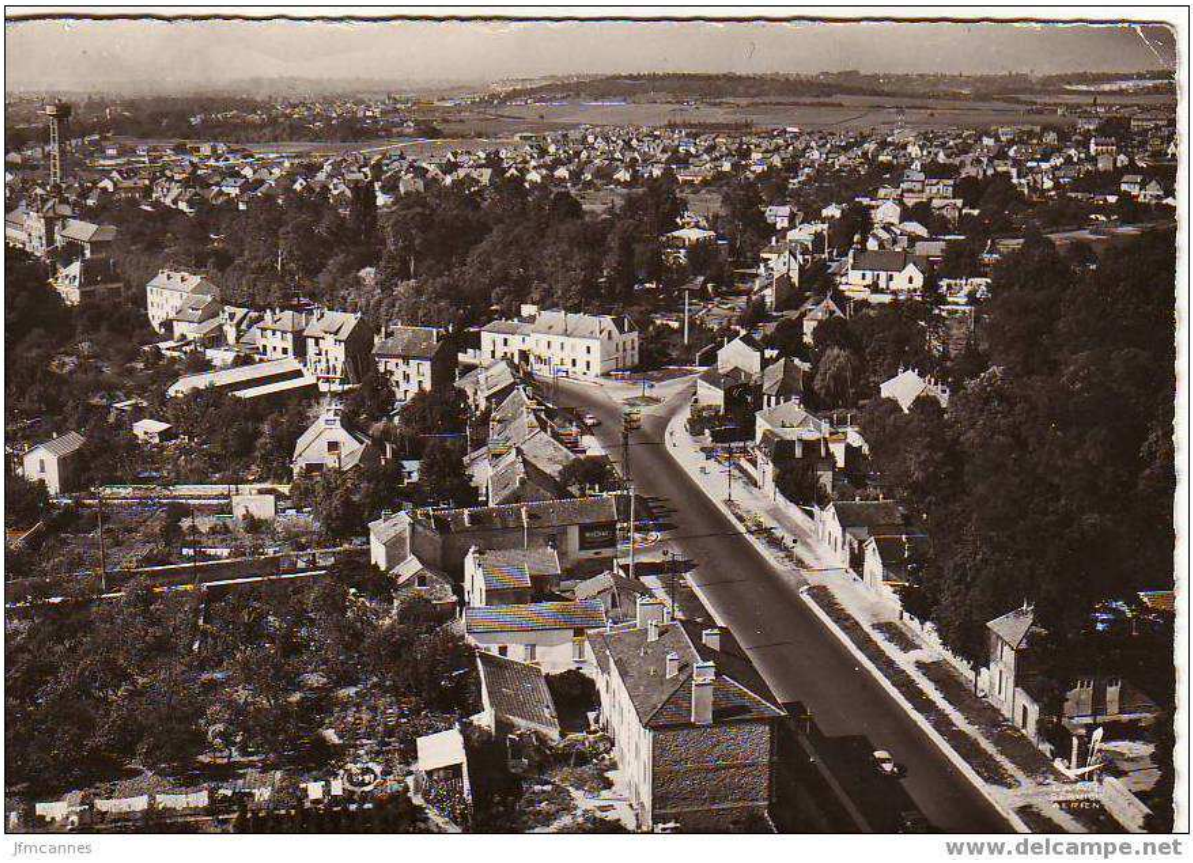
Il reste difficile de parler de paysages (au pluriel) sur la superficie réduite d'une commune comme Brou-sur-Chantereine. Il s'agit davantage de « morceaux de paysages » qui, à la manière d'un collage, s'assemblent sur la commune tout en étant rattachés à des ensembles qui dépassent les limites administratives.
L'urbanisation de la vallée de la Marne débute avec une première vague pavillonnaire dès la fin du XIXème siècle, avec ses villas en pierre meulière, typiques de la banlieue de Paris. Les cœurs des villages ruraux sont englobés dans cette urbanisation, ce qui est le cas à Brou-sur-Chantereine. Une seconde vague pavillonnaire suit à partir de la seconde moitié sur XXème siècle. Les années 1970 voient arriver des formes contemporaines alliant petits immeubles et grands ensembles sans pour autant se substituer entièrement à la poursuite de la construction pavillonnaire qui reste très dynamique. Les années 80 et 90 poursuivent l'urbanisation avec les programmes liés à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

L'évolution des paysages est donc conditionnée par l'urbanisation, avec la progression des emprises bâties et des infrastructures sur les terrains agricoles et boisés. Sur le territoire de Brou-sur-Chantereine, on constate que l'urbanisation depuis ces 60 dernières années n'a que peu progressé comparativement aux communes voisines, la ville ayant été déjà largement développée par la construction pavillonnaire des décennies précédentes. La raison de cette contention assez remarquable du développement urbain est la présence du bois de Brou dont la lisière n'a pas bougé, comme on peut le constater à la lecture des photographies aériennes. La lisière du bois est devenue autant la limite d'un espace à caractère naturel que la limite d'urbanisation, fixée probablement dès la première vague pavillonnaire de la fin du XIXème siècle.

Les terrains agricoles au nord de la commune n'ont pas été urbanisés, y compris au-delà de la limite communale vers le nord, tandis qu'à l'ouest, à la même hauteur, la commune de Chelles s'est progressivement étendue en consommant des terres. L'urbanisation de terres agricoles s'est faite sur les espaces laissés à l'écart des premières vagues d'urbanisation, à l'image de la résidence Chanteclair qui s'est établie sur un terrain placé entre la ville pavillonnaire et la limite du parc du château.



Quasi-permanence de la lisière des bois de Brou et de Vaires sur presque 50 ans (source : IGN)



Carte postale ancienne probablement de l'entre-deux guerres survolant l'avenue Victor Thiébaut. Au premier plan à droite, l'entrée du parc du monastère Saint-Joseph, puis au centre au second plan, le parc de la mairie. Au fond les constructions pavillonnaires faites sur les terrains agricoles, puis à l'horizon les hauteurs boisées de la butte d'Aulnaie.

2.2 Motifs paysagers

Le motif paysager est le résultat, perçu dans sa dimension sensible, de l'interaction des activités humaines sur un socle naturel (géographique, géologique, écologique) en un lieu et temps donné. La figure d'un motif est liée aux conditions historiques, économiques et culturelles d'une époque et d'une contrée. Ils sont perçus et reconnus comme tels, consciemment ou inconsciemment.

2.2.1 Structures végétales en ville

Alignements ou groupements arborés urbains

Les alignements ou groupements arborés sont peu représentés sur la partie urbanisée de la commune, hormis sur la cité cheminote où de nombreuses rues possèdent un double alignement, généralement en tilleuls conduits en rideaux.

De manière plus anecdotique, on remarquera la présence d'un alignement derrière l'hôpital privé, probable vestige du « chemin de la messe » menant accès au château, qui mérite cependant d'être conservé car il conserve encore un peu de la majesté de ce type de structure.



Cité cheminote : le double alignement en rideau participe de la dimension de cité-jardin

Parcs publics et parcs privés

Le parc de la mairie a été conçu dans un esprit de « jardin public » du XIXème siècle, relié au bâtiment de la même époque qui constitue l'édifice municipal. Implanté au cœur de la ville, entre la mairie et l'avenue Jean Jaurès, il joue un rôle central. Néanmoins il mériterait d'être restauré. L'état sanitaire de certains grands sujets serait également à vérifier.

Les parcs privés sont représentés par celui du château et, dans sa continuité, celui de la congrégation religieuse (monastère Saint-Joseph) plus au sud. Ces deux parcs d'inspiration romantique ne sont pas d'accès libre, mais la lisière arborée de leurs parcs est visible depuis l'espace public et contribue à l'ambiance de la partie est de la ville.



Le parc de la Mairie est vieillissant et mériterait une restauration plus qualitative



Parc du domaine du monastère Saint-Joseph

Autres espaces paysagers

Les autres espaces paysagers sont ceux associés aux résidences privées dont ils constituent les espaces ouverts. C'est principalement sur les résidences Chanteclair qu'ils sont remarquables par la densité et la diversité du patrimoine végétal, par ailleurs l'objet d'un entretien soigné.



Résidence Chanteclair 2 : un environnement végétalisé de qualité et bien entretenu

Espaces prairiaux

Un bel espace prairial aux fonctions récréatives est celui qui s'étend au sud du stade, en rive droite de la Chantereine. Il offre une respiration entre la ville et le parc du château, dont la lisière arrête le regard. Cet espace remplit une fonction écologique de préservation du cours de la Chantereine et d'accueil de la biodiversité. Il faut y noter la présence d'un bouquet de quelques arbres, dont un vénérable chêne qui mérite d'être protégé. Le local d'un centre de loisirs a été implanté sur cet espace. Son statut de prairie d'ébat pourrait être valorisé par quelques aménagements simples à forte vocation naturaliste.



Espace prairial au sud du stade avec un vestige d'alignement lié probablement à une ancienne allée cavalière d'accès au château

Jardins privés

La prédominance de l'habitat pavillonnaire sur la commune engendre par conséquent de nombreux jardins, que ce soit ceux plutôt modestes de la cité cheminote ou ceux des villas cossues qui accueillent pour certains de beaux arbres. Ces jardins ne sont visibles que depuis la voie publique et, comme très souvent, les habitants ont recherché à se protéger des regards par la plantation d'écrans végétaux, sous la forme traditionnelle de haies. Dans certaines rues, la continuité des haies assume parfois presque le même rôle que celui d'un alignement urbain, en dessinant la limite d'alignement entre espace public et privé, mettant en valeur ce dernier.



« Débordement » des écrans végétaux des jardins dans l'espace de la rue, la qualifiant par la même occasion

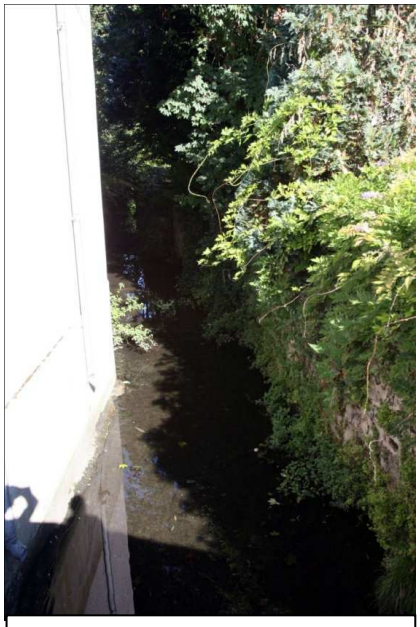
2.2.2 L'eau dans la ville

Le ru de Chantereine : un potentiel peu valorisé

Le ru de Chantereine s'écoule encore à l'air libre depuis le nord de la commune jusqu'à son passage sous la RD934. Busé à partir de là, il passe en réseau souterrain. Au nord, il forme la limite avec la commune de Chelles, en passant dans un champ où il apparaît davantage comme un fossé que comme un cours d'eau. Un ouvrage de régulation à caractère très technique et peu bucolique y a d'ailleurs été implanté, à l'endroit de son franchissement par le chemin vicinal. Il semble qu'il ait été utilisé dans le château à des fins d'embellissement avec un bassin et des étangs. Il n'est accessible que dans l'espace prairial situé au sud du stade jusqu'au bassin d'écrêtement situé derrière l'école Romain Rolland. Sur cette unique partie réellement accessible, le cours d'eau n'est pas valorisé. Or il s'agit d'un élément de potentiel paysager et écologique important de la commune, concourant à la trame bleue du territoire inscrit dans le SRCE et dont le potentiel valorisable est identifié dans les objectifs du SAGE Marne-Confluence. Son aménagement pourrait permettre d'enrichir la présence de la nature en ville et d'apporter notamment aux enfants un contact direct avec la faune et la flore des milieux aquatiques, particulièrement riches.



Bassin d'écrêtement du ru de Chantereine derrière l'école Romain Rolland : un potentiel de « naturalité » important



Le rû de Chantereine avant son passage sous la RD 934

Ainsi, la faible lisibilité et accessibilité des rûs, ajoutés à la forte dégradation de la qualité de l'eau et de leur morphologie participent largement à leur méconnaissance et leur désaffection, à l'origine de nombreuses incivilités. En conséquence, ces affluents ne bénéficient pas du même engouement que celui suscité par la Marne.

Le contrat d'actions Trames vertes et bleues sur le territoire du SAGE Marne-Confluence 2018-2023, cible des actions d'aménagement écologique du rû de Chantereine sur le tronçon n°4 (correspondant à l'amont, côté bassin de la Justice). Ces actions ont pour but de restaurer la sous trame des milieux aquatiques et humides.

La Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne, en relation avec les communes intégrées à son périmètre, s'engage par le biais de ce contrat dans la mise en œuvre du SAGE Marne Confluence, afin d'améliorer la qualité écologique de la Marne et de ses affluents. En outre, les études environnementales menées sur le rû de Chantereine et le rû de Courgain par le bureau d'étude SEGI ont proposé des solutions de restauration écologique pour les autres tronçons du rû.

Le PLU communal traduit ses engagements et ses obligations de préservation et de valorisation de la ressource en eau et des milieux naturels par l'intégration de préconisations d'aménagements dans une logique de développement et d'aménagement durable de son territoire.

2.2.3 Une campagne périurbaine

La partie nord de la commune s'ouvre sur un espace agricole, fait de champs cultivés et de quelques prairies. Ces terrains agricoles sont limités au sud par le chemin vicinal qui longe la limite du domaine du château. Il est à remarquer que la frange située entre le chemin et les terres agricoles n'a pas de destination précise (fourrés, aire de « tampon végétal », zone de loisirs-promenades ?) et sert à l'heure actuelle à l'entreposage sauvage de déchets. Les terres agricoles s'étendent ensuite vers le nord au-delà de la limite communale, remontant sur un glacis en pente douce correspondant au flanc sud de la butte d'Aulnaie.

Le contraste est complet avec la partie ouest de la ville qui s'étend en continuité de Chelles et d'une urbanisation ensuite quasi-continue jusqu'aux portes de Paris. Les lisières bâties s'arrêtent de manière nette au droit des limites des parcelles agricoles. Au-delà des champs, de nouvelles zones urbanisées apparaissent à l'horizon, et les réseaux (routes, lignes électriques) strient les champs de leur passage.

Ce n'est plus la campagne au sens traditionnel et pas encore la ville. Il s'agit d'une campagne urbanisée dont les qualités paysagères méritent d'être préservées.



Pâture, front bâti, réseau électrique HT : les éléments d'une campagne périurbaine



La mauvaise identification de l'espace situé entre la voie vicinale et les champs favorise son utilisation comme dépôt sauvage

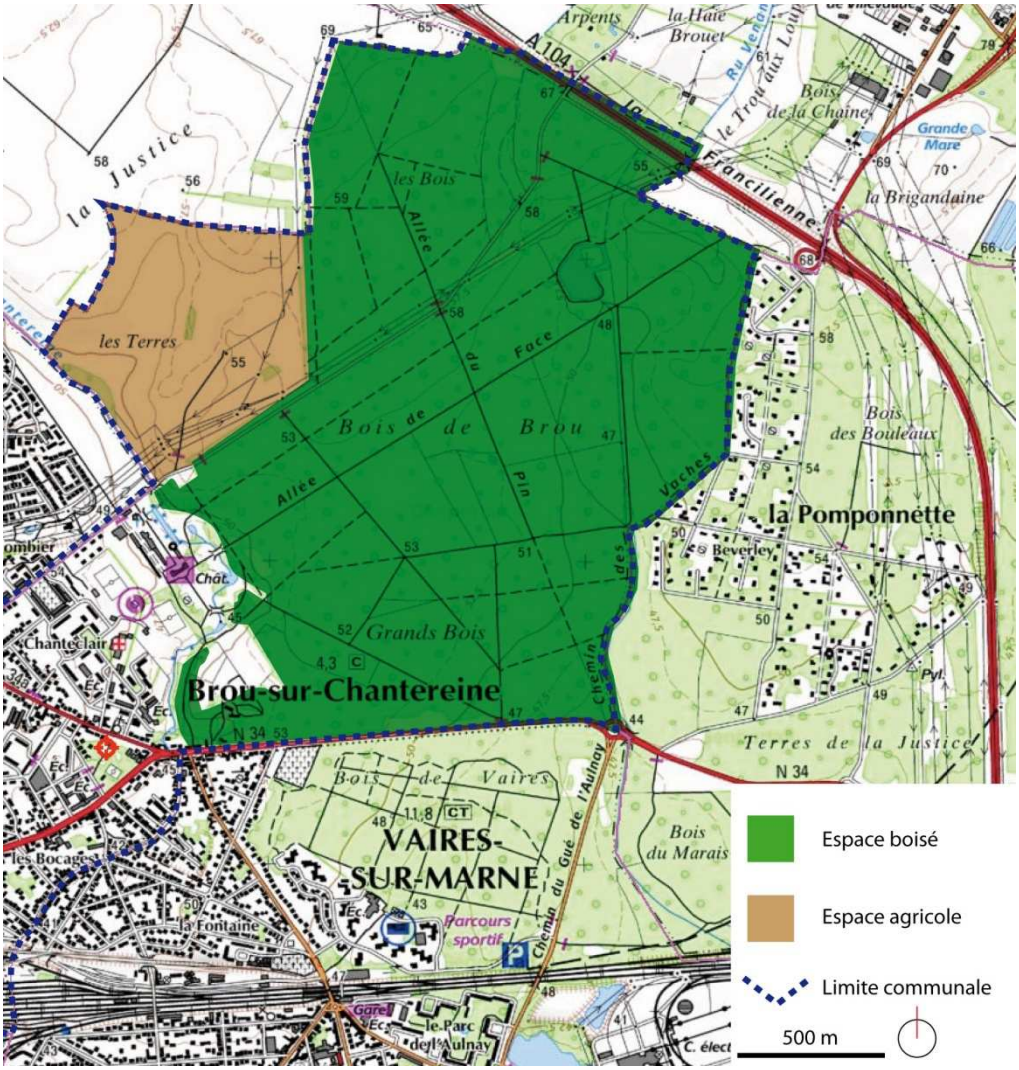
2.2.4 Le Bois de Brou

La commune est dominée par le bois de Brou qui s'étend en continuité avec le bois de Vaires au sud et de Pomponne (bois des Bouleaux) à l'est, qui accueille un lotissement forestier de standing nommé « Pomponnette ». Le bois est constitué d'un peuplement de feuillus. La zone urbanisée s'appuie sur sa lisière. Le bois est une propriété privée. Sa traversée non motorisée est autorisée au long du chemin qui le traverse au nord et rejoint Villevaudé en franchissant la Francilienne. La surface en bois de la commune représente 70% de sa surface totale.

Son caractère privé permet le développement d'une faune et d'une flore de qualité, qui ne serait pas compatible avec un accès du public. La municipalité souhaite donc conserver au bois son caractère privé.

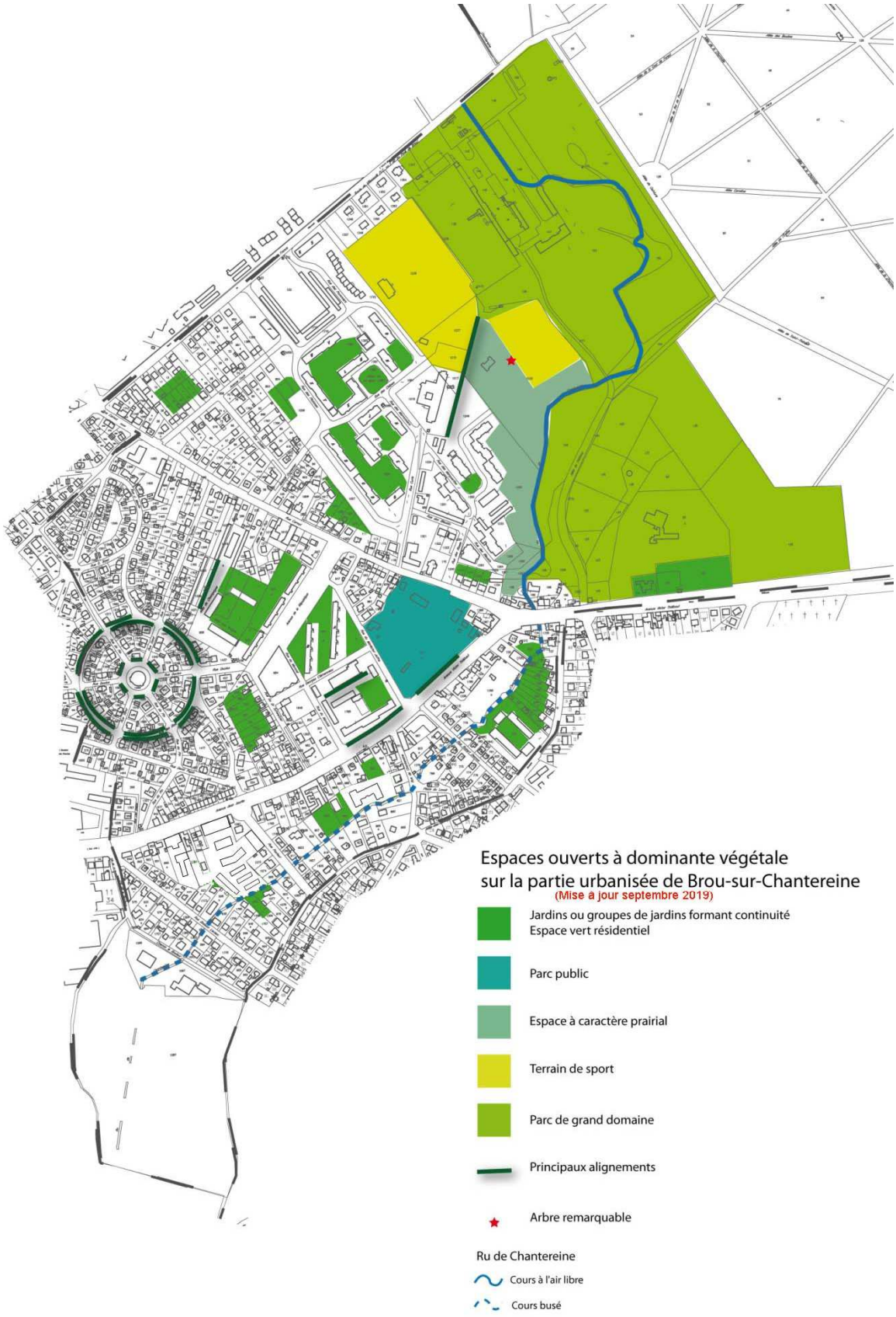


Entrée du bois de Brou, au nord
(accès autorisé sur domaine privé)



Répartition des espaces agricoles et boisés sur la commune

2.2.5 Carte de synthèse



Les espaces et structures à dominante végétale sur la partie urbanisée de la commune sont les suivants :

- Les jardins ou groupes de jardins arborés en continuité formant des îlots significatifs au sein du tissu bâti, ainsi que les espaces verts résidentiels (privés ou logement social)
- Parc public : représenté par le parc des Déportés (parc de la Mairie)
- Espace ouvert à caractère prairial : il s'agit de la zone non bâtie au sud des terrains de sport
- Les terrains de sport
- Les parcs de grand domaine, soit celui du château et du monastère Saint-Joseph
- Les principaux alignements formant des structures urbaines végétales identifiables sont repérés, ainsi que le vénérable chêne près du centre de loisirs sur l'espace prairial

A cette échelle, les jardins ou jardinets de l'habitat pavillonnaire ne sont pas représentés, mais ils constituent une mosaïque végétalisée sur la majeure partie de la zone urbanisée. Leur qualité est très variable et dépend des talents de jardinier de leurs occupants.

Le bois de Brou et les terres agricoles au nord se situent en-dehors de la zone urbaine. De plus, la Chantereine figure sur la carte, car elle constitue une continuité écologique. Elle est en cours busé au sud de l'avenue Jean Jaurès.

2.3 La Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire permettant d'inscrire les qualités environnementales et paysagères dans une démarche d'aménagement et de développement du territoire.

A Brou-sur-Chantereine, la lecture de la trame verte et bleue se fonde sur l'appréhension :

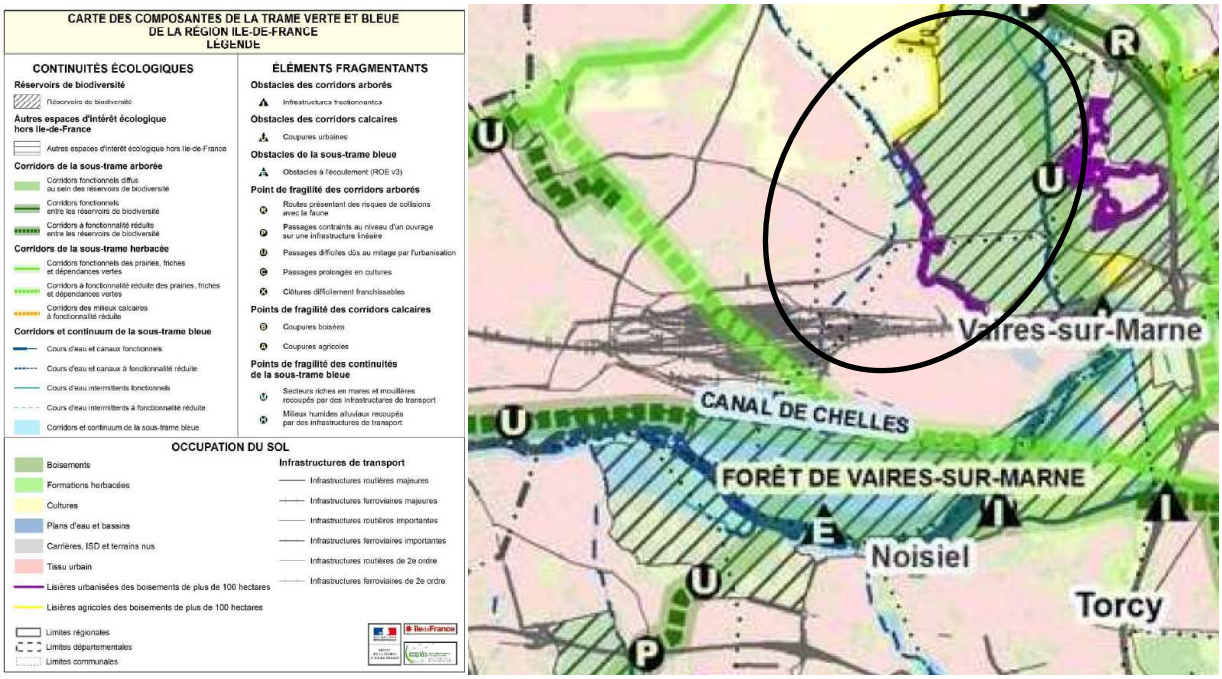
- Des espaces naturels protégés (Site Natura 2000, forêt de protection) ;
- Des corridors écologiques fonctionnels identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;
- Du réseau hydrographique, de la Marne au rû de Chantereine.

L'ensemble de ces éléments permet de proposer une identification de corridors écologiques permettant une irrigation du territoire de la commune, et une mise en relation cohérente de l'ensemble des sites d'intérêts repérés. Ces corridors doivent s'inscrire dans une logique de projet dynamique, visant à les mettre en valeur et à les utiliser comme support du développement maîtrisé de la commune.

Le ru de Chantereine est inscrit au SAGE Marne-Confluence comme un ru de qualité médiocre, causée par des rejets directs de l'assainissement encore nombreux sur un cours d'eau de très faible débit dans un lit très fortement artificialisé. Les apports de temps de pluie, bien que régulés par de nombreux bassins de rétention, contribuent à une dégradation de la qualité physico-chimique et hydromorphologique.

Les collectivités doivent participer à l'amélioration de la qualité physico-chimique et chimique des cours d'eau. Les masses d'eau du territoire Marne Confluence doivent impérativement atteindre les objectifs assignés par le SDAGE Seine-Normandie, conformément à la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Elles bénéficient toutes de reports de délais fixés à 2021 ou 2027. Pour le ru de Chantereine les délais du SDAGE est d'atteindre un bon potentiel écologique et un bon état chimique de l'eau d'ici 2027.

2.3.1 Les corridors à l'échelle régionale



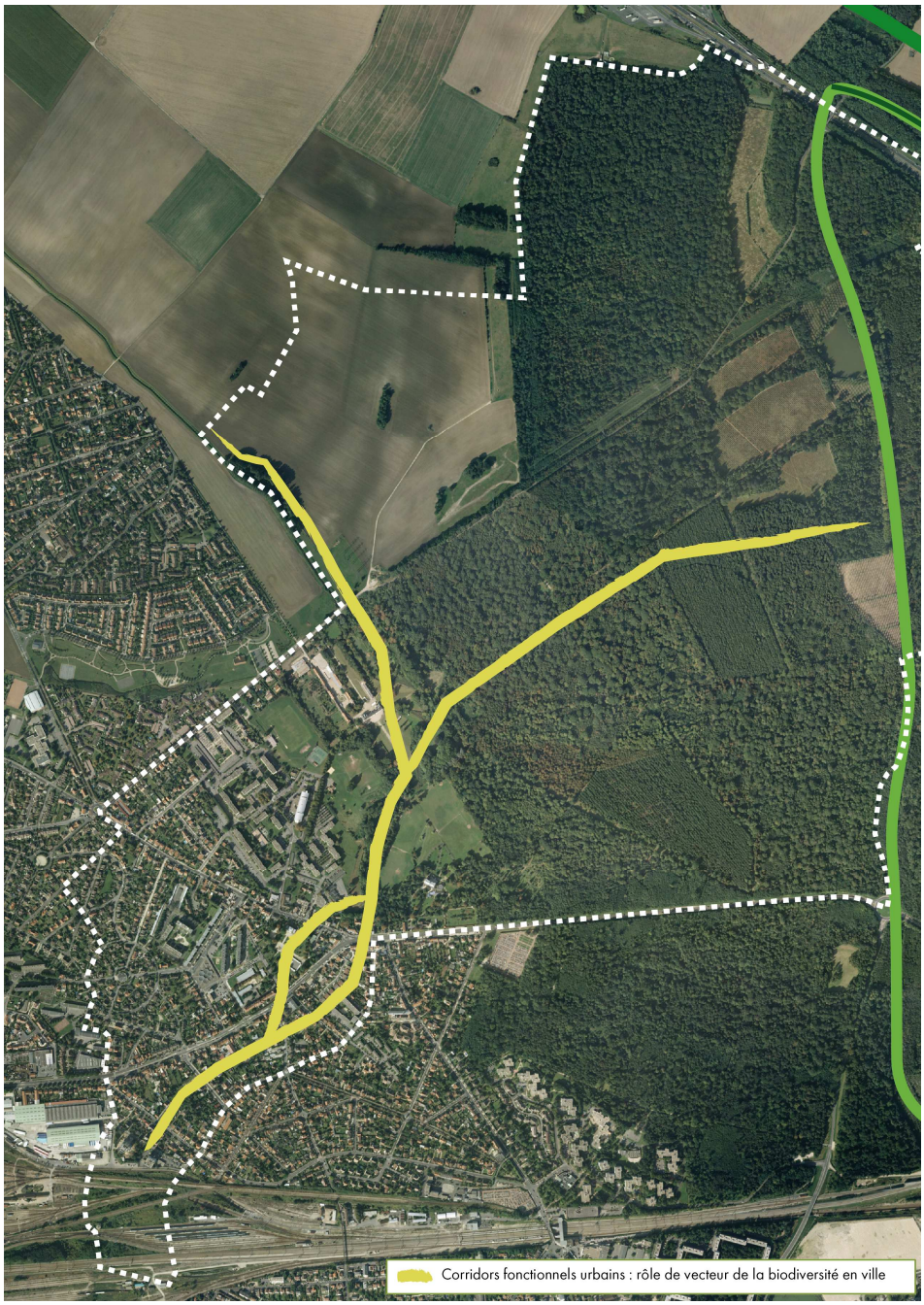
Extraits du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)



Cartographie des corridors écologiques identifiés d'après le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le tracé de ces corridors met bien en évidence l'importance du bois de Brou et les connexions importantes existantes entre les espaces boisés et la vallée de la Marne au sud, notamment au niveau du Site Natura 2000 de Vaires-sur-Marne. Par ailleurs, la position charnière de Brou-sur-Chantereine, à l'interface de la zone urbanisée de l'Île-de-France et des espaces agricoles et naturels à l'est, est bien lisible. Le rû de Chantereine est identifié comme un cours d'eau fonctionnel ou à fonctionnalité réduite.

2.3.2 Les corridors au sein des tissus urbanisés

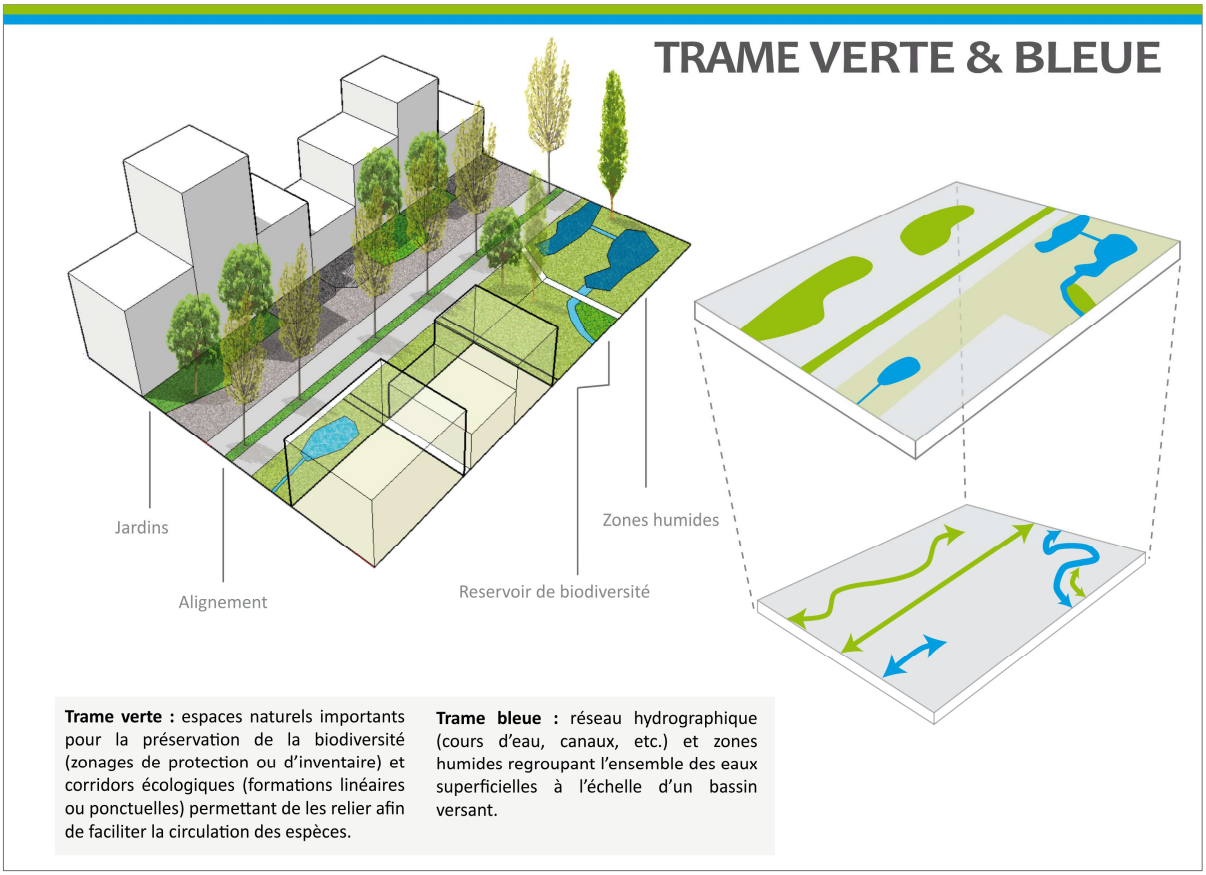


Cartographie des corridors écologiques identifiés dans les tissus urbanisés de Brou-sur-Chantereine

Le travail d'analyse des entités paysagères présenté précédemment met bien en évidence l'existence de corridors fonctionnels urbains au sein des tissus urbanisés de la commune. Ces corridors s'appuient sur le cours du ru de Chantereine, sur le parc du Château et sur l'espace prairial, ainsi que sur le parc de la Mairie et sur les cœurs d'îlots préservés dans la partie sud de Brou-sur-Chantereine. Ainsi, ces corridors offrent moins de qualités écologiques que ceux identifiés en partie Est par le SRCE ; mais ils ont un rôle fondamental à jouer en matière de vecteur de la biodiversité en ville, et sont donc à préserver. Par ailleurs, ils ont un rôle majeur en matière paysagère, en proposant des espaces qualitatifs au sein d'un tissu déjà constitué.

Le rôle du PLU est le maintien et la restauration du maillage écologique à l'échelle de la commune dans l'intérêt régional et pour limiter la fragmentation des corridors biologiques dans un souci de préservation et de valorisation de la biodiversité.

2.3.3 Méthodologie d'identification des composantes de la trame verte et bleue en milieu urbain

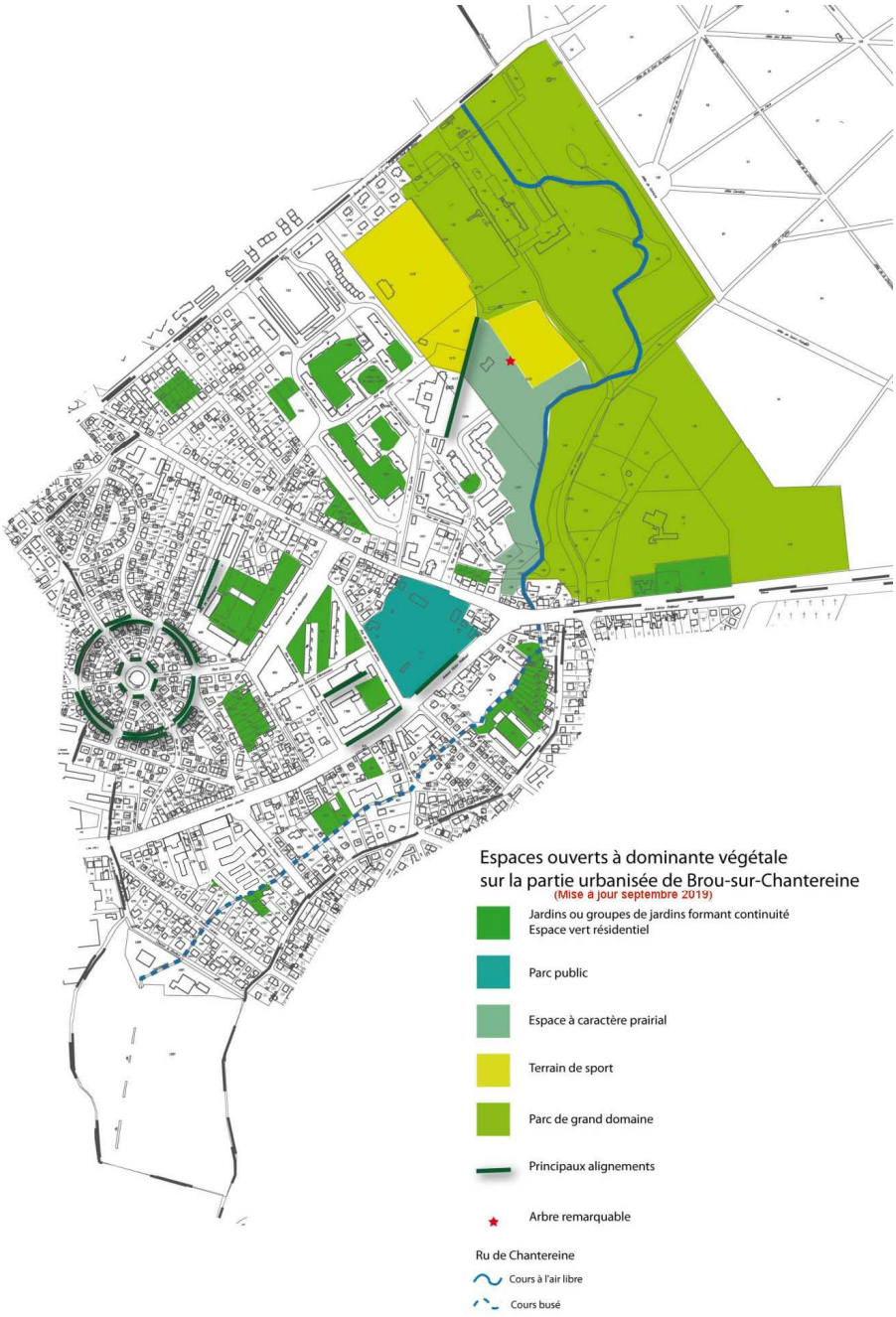


<u>La *traduction des objectifs du SAGE Marne Confluence et de la Directive Cadre sur l'eau (DCE) par l'inscription de la trame verte et bleue sur le territoire :*</u>

La constitution d'action en faveur de la trame verte et bleue contribue à l'atteinte des objectifs DCE impose d'améliorer l'hydrobiologie des affluents. Cela passe notamment par la reconquête hydromorphologique du lit et des berges et donc le maintien et/ou le rétablissement, au moins partiel, de leur espace de mobilité, ce qui n'est pas incompatible avec le statut de masse d'eau fortement modifiée (MEFM) des affluents.

Ainsi conformément à la législation en vigueur par la traduction de la trame verte et bleue sur le territoire (règlement+ document graphique) et la participation au Contrat d'actions SAGE Marne Confluence de la Communauté d'Agglomération (contrat d'action sur la base d'une étude du fonctionnement hydraulique, hydromorphologique et écologique du ru) le PLU est compatible avec le SAGE Marne confluence et contribue à son objectif de « *restauration hydromorphologique des cours d'eau, affluents de la Marne, en préservant les fonctionnalités (écologiques et hydrologiques notamment) du lit mineur et du lit majeur de ces cours d'eau. Le lit mineur et le lit majeur des cours d'eau doivent ainsi être préservés de tout aménagement (remblaiement, endiguement, urbanisation, etc.) qui ferait obstacle à leurs fonctions* ».

La marge de retrait obligatoire pour tout aménagement ou installation par rapport au ru de Chantereine qu'il soit à ciel ouvert ou busé participe à cet objectif.

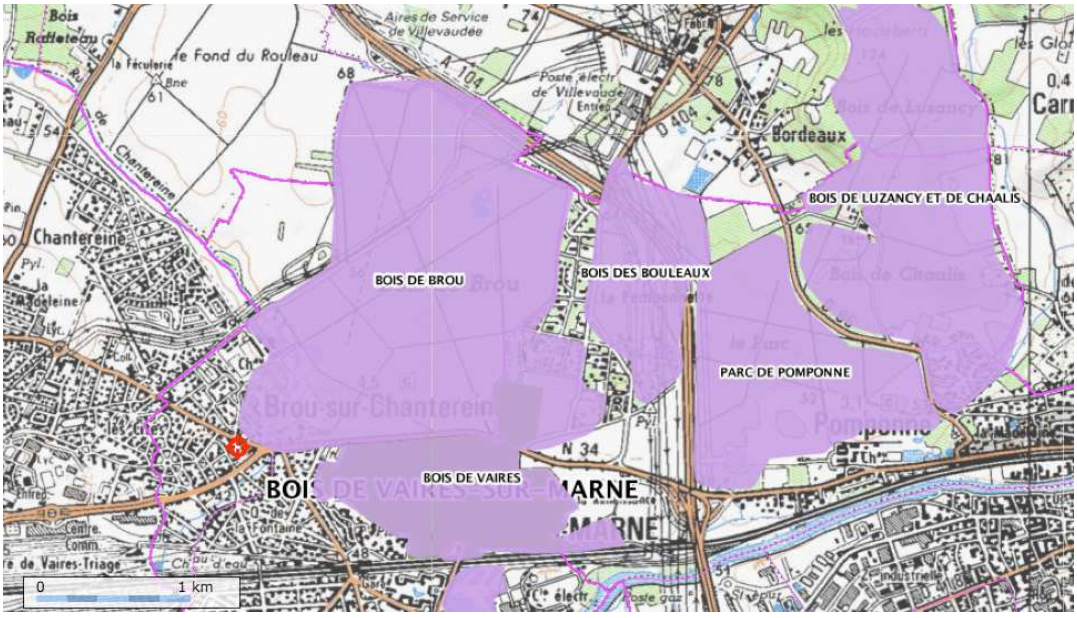


3. INVENTAIRES ET PROTECTIONS

3.1 Espaces inventoriés

L'intégralité du Bois de Brou, y compris le parc du château et les espaces ouverts situés à l'ouest du parc (secteur du stade) est inventorié en ZNIEFF de type 1 (N° national : 110001201- « Bois de Brou »). La superficie considérée est de 346 ha. Elle a été décrite en 1985. Elle a été identifiée comme milieu forestier, mais les activités de sylviculture et de prairie y sont également répertoriées. Les autres milieux boisés qui l'environnent sont également inventoriés en ZNIEFF, montrant l'importance du continuum écologique que forme l'ensemble des boisements sur ce secteur.

Par ailleurs, le territoire breuillois est également concerné par une ZNIEFF de type 2 (« Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne »). Cette ZNIEFF recoupe le périmètre de la ZNIEFF « Bois de Brou », le complétant d'une petite zone au niveau du château de Brou. L'intérêt de la zone couverte par la ZNIEFF porte sur les milieux humides et sur certains milieux boisés. Le Bois de Brou et les berges du ru de Chantereine sont à ce titre concernés.



Localisation des ZNIEFF dont celle du Bois de Brou (source : DIREN – IGN)

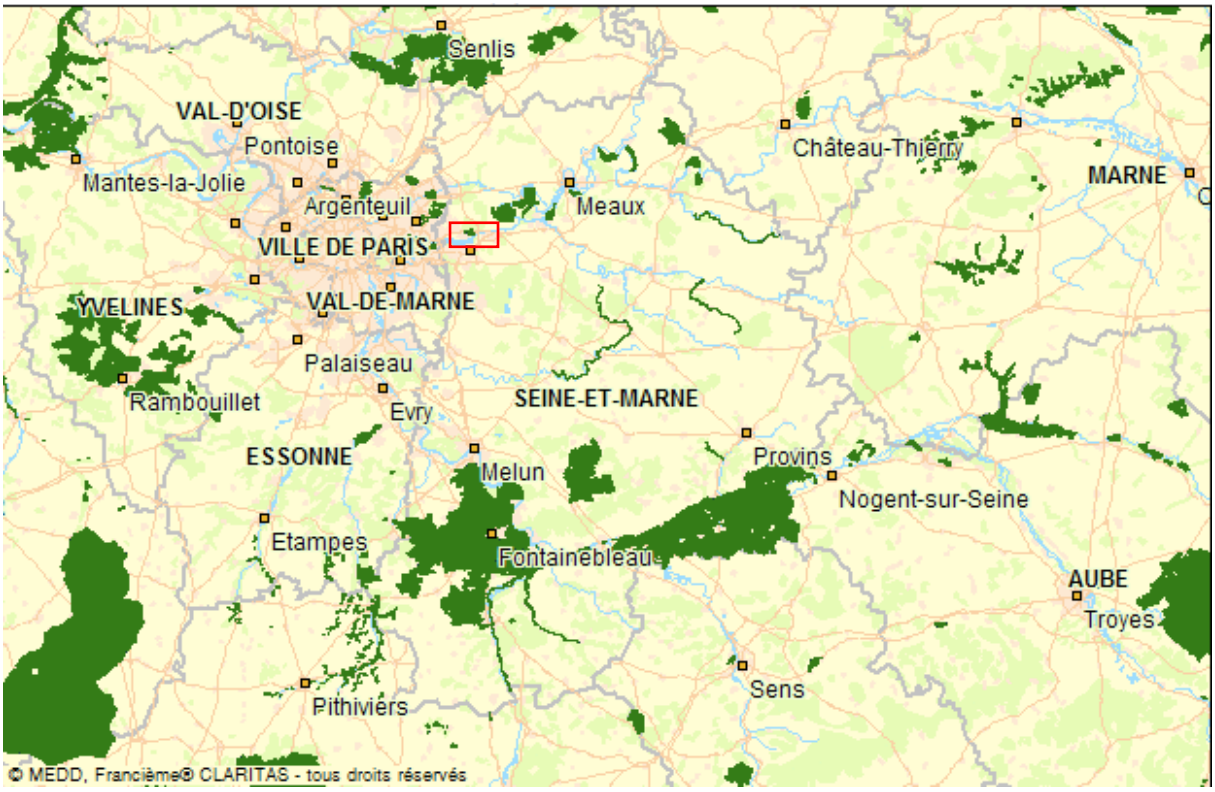
3.2 Espaces protégés

3.2.1. Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau d'espaces naturels identifiés pour la qualité, la rareté ou la fragilité des espèces animales ou végétales et de leurs habitats naturels.
Il a pour objectif de préserver la diversité biologique à l'échelle de l'Union européenne.

Le territoire communal ne présente pas de site Natura 2000. En revanche, le bois de Vaires, en continuité avec celui de Brou, est classé en site Natura 2000 SIC (site d'importance communautaire) par arrêté du 13 avril 2007 sous le numéro FR 1100819.

Cet espace forestier de 96 ha est défini écologiquement comme une mégaphorbiaie hygrophile d'ourlets planitaires et des étages montagnards à alpins. Il accueille deux espèces protégées. Un batracien, le Triton crêté (Triturus cristatus), qui vit dans le milieu rendu humide par l'écoulement du gué de l'Aulnay, et un insecte, le Grand Capricorne (Cerambyx cerdo), espèce menacée qui a besoin de bois mort pour survivre. La gestion du bois est jugée d'impact négatif actuellement car elle ne permet pas la conservation du bois mort nécessaire pour le Grand Capricorne.



Le site Natura 2000 du bois de Vaires (dans le rectangle rouge), parmi les autres sites de la région Ile-de-France et de régions limitrophes. A cette échelle, on perçoit son importance (source : MEDD)

3.2.2. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.
En sus de cette mission de conservation, les ENS ont aussi une mission d'accueil du public et de sensibilisation, au moins dans certains lieux et à certaines périodes de l'année si cela n'est pas incompatible avec la fragilité des sites. Ces Espaces Naturels Sensibles sont établis à l'initiative des conseils généraux des départements.
Le 29 novembre 2013, le Conseil général de Seine-et-Marne a décidé de créer à Brou-sur-Chantereine une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles dénommée « Le bois de Brou ».

Cette zone porte sur une zone potentielle ENS, définie dans le Schéma Départemental des ENS. D'une surface de 270 hectares, elle répond aux enjeux de préservation des boisements sénescents, milieux rares avec un fort intérêt écologique. Compris dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) du même nom, le droit de préemption sera délégué à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France.



Cartographie de l'Espace Naturel Sensible « Le Bois de Brou »

3.2.3. Les Zones Humides et mares.

La commune de Brou-sur-Chantereine dispose de nombreuses mares et zones humides principalement dans le secteur du Bois de Brou et de ses lisières.

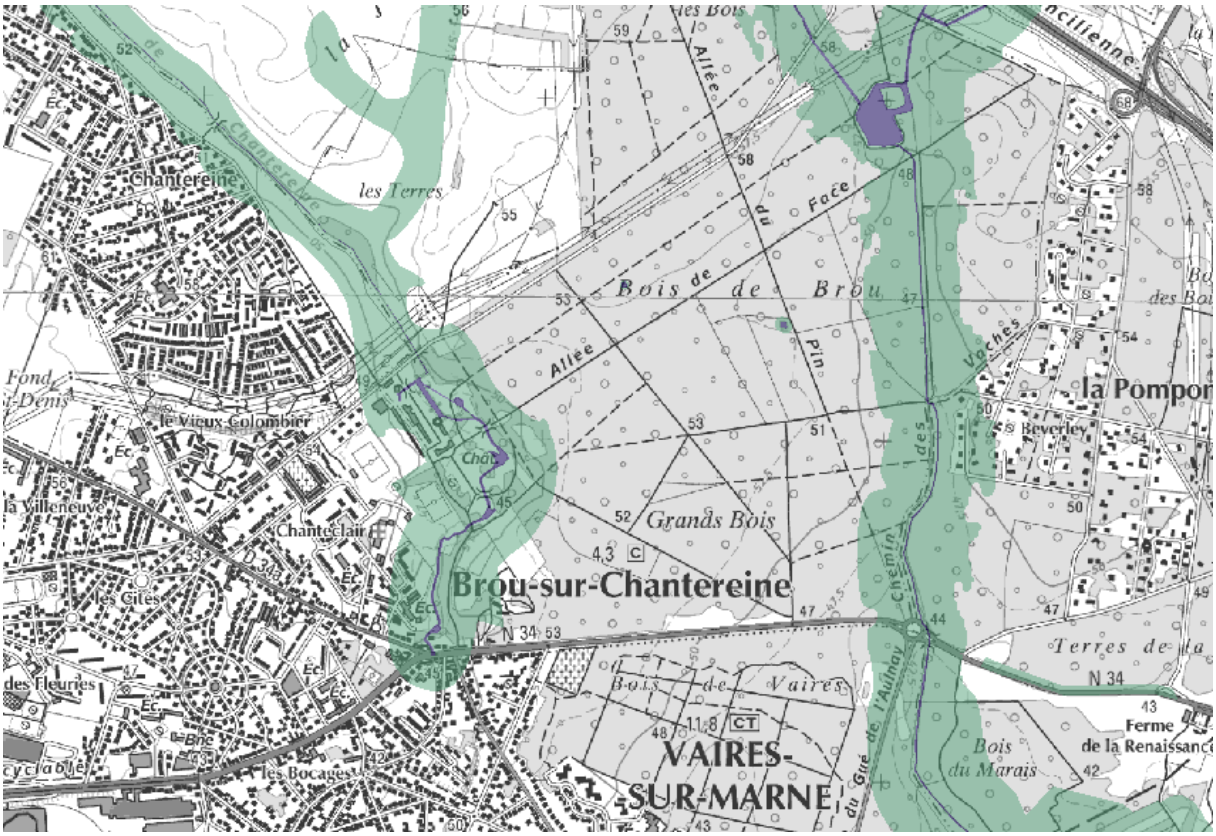
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données pré-existantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

Brou-sur-Chantereine est concernée par des enveloppes d'alerte de niveau 3 des zones humides, indiquées sur la cartographie ci-dessous. Il s'agit de zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.



Cartographie des enveloppes d'alerte de niveau 3 des zones humides à Brou-sur-Chantereine. Source : DRIEE IDF.

En compatibilité avec le SDAGE, le SAGE Marne Confluence approuvé par arrêté inter-préfectoral du 2/1/2018, a pour objectif notamment de protéger les zones humides du territoire (en surfaces et fonctionnalités). Ces zones devront ainsi être préservées de tous travaux (assèchement, remblaiement…), de nature à nuire à leurs fonctionnalités. Pour ce faire, les documents d'urbanisme (SCOT, PLUI et PLU) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de protection de zones humides prises en compte à l'échelle des sites fonctionnels auxquels elles appartiennent.

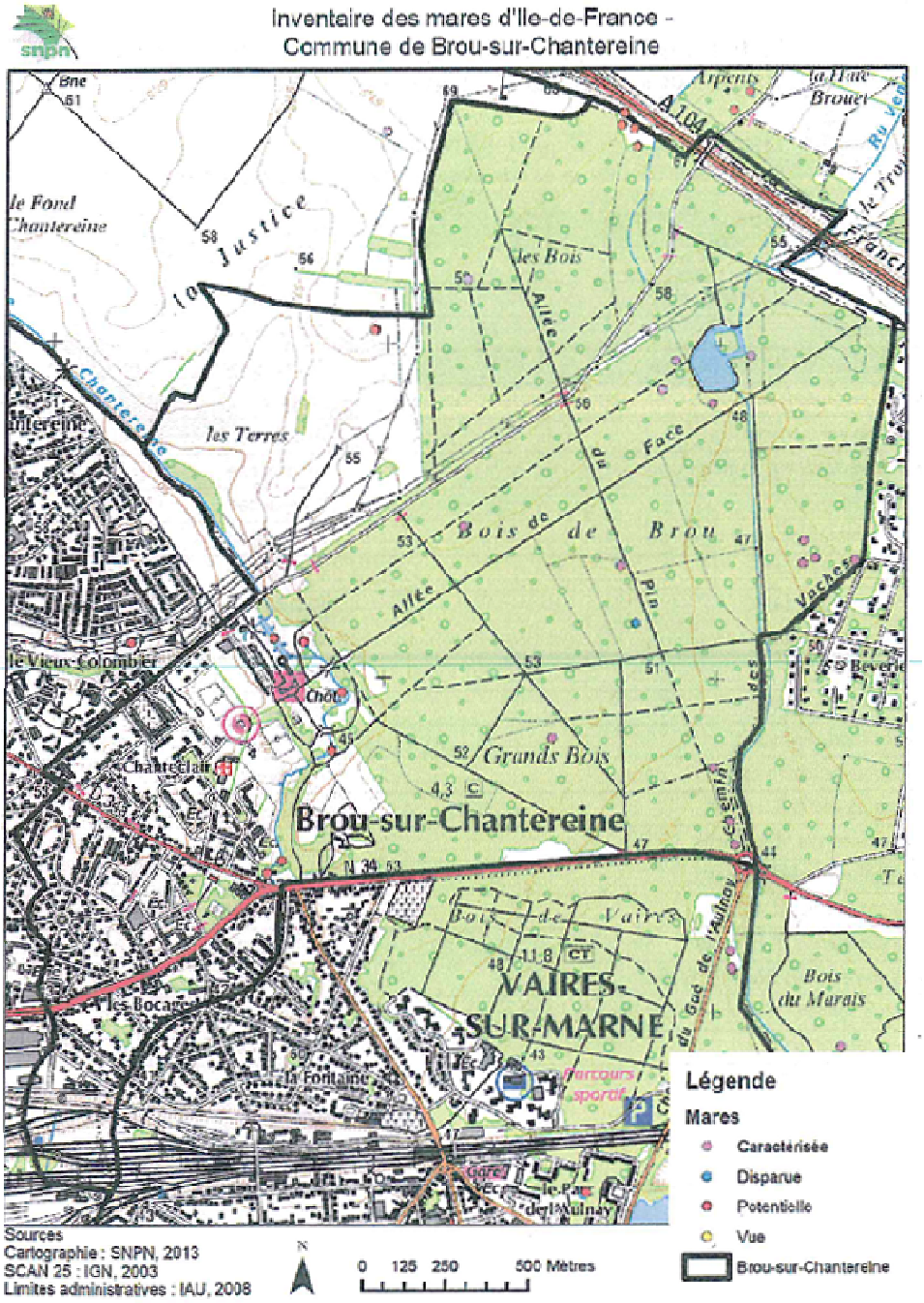
En complément de la cartographie d'alerte de la DRIEE, le SAGE Marne-Confluence comporte donc une cartographie plus précise des zones humides à protéger.

Selon l'article L211-1 du Code de l'Environnement, les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».



Carte des mares et zones humides identifiées sur le territoire communal d'après l'atlas des zones humides du SAGE Marne-Confluence (cartographie du SAGE en annexe du PLU) (source : SIG CA Paris-Vallée de la Marne)

La Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) a effectué un travail de terrain destiné à caractériser les milieux humides du territoire. Les mares repérées constituent d'importants réservoirs de biodiversité amphibiens, libellules, plantes…) et participent ainsi pleinement à la trame bleue du territoire.



Cartographie des mares identifiées par la Société Nationale de Protection de la Nature

L'article L.211-1 du Code de l'environnement précise que « *la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général* ».

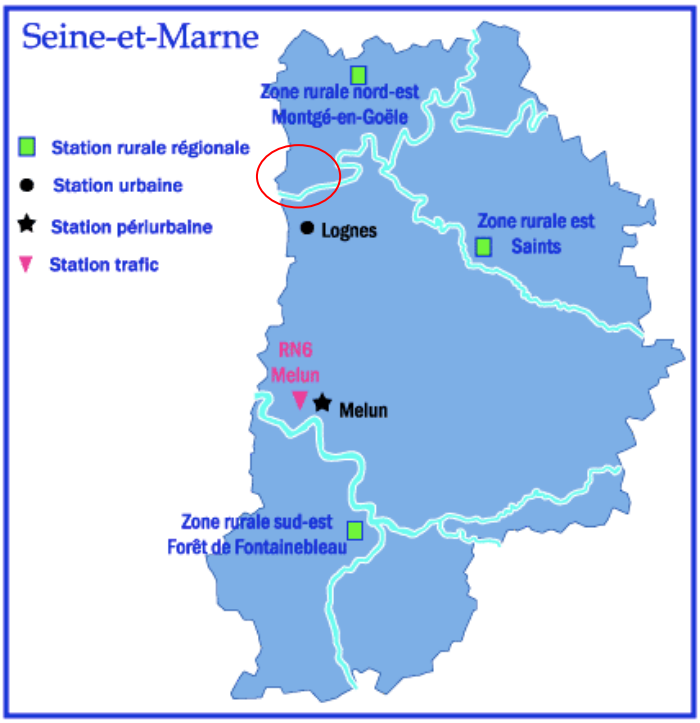
La connaissance des zones humides et de leurs fonctionnalités est un préalable indispensable à leur protection et à leur valorisation. Un inventaire des zones humides, conformément aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, a été réalisé sur le territoire du SAGE en 2014 à l'échelle du 1/5 000ème. Il s'agit d'une mise à jour importante des connaissances mais l'inventaire n'est pas exhaustif. Il peut être utilement complété par toute prospection supplémentaire menée par les associations locales, les collectivités gestionnaires d'espaces et les aménageurs.

Les mares et zones humides identifiées dans le PLU (document graphique et annexes) sont inconstructibles. Ces milieux humides sur le territoire communal concourant à la trame verte et bleue du territoire sont également répertoriés dans le projet de Schéma de Cohérence et d'Orientation Paysagère de la communauté d'agglomération comme des milieux humides à caractère paysager à développer et à valoriser.

4. QUALITE ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

4.1 L'air

La loi sur l'air du 30 décembre 1996 reconnaît comme un droit pour chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. L'amélioration de la qualité de l'air est une mission d'intérêt général consistant à « *prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie* » (article 1 de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996).



Stations permanentes d'Airparif – le secteur de Brou-sur-Chantereine est compris dans l'ellipse rouge (source : Airparif)

L'amélioration de la qualité de l'air est donc liée à la réduction, ou mieux encore à la suppression, des pollutions atmosphériques, définies comme telles dans l'article 2 de la loi sur l'air : « Constitue une pollution atmosphérique au sens de la présente loi l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives. »

En Ile-de-France, la qualité de l'air est surveillée par l'organisme Airparif qui publie les données annuelles de mesure des principaux polluants atmosphériques, à l'échelle départementale.

Airparif dispose d'un réseau de stations permanentes de mesure. On voit sur la carte ci-dessous que le secteur de Brou-sur-Chantereine est « encadré » en Seine-et-Marne par une station rurale sur Montgé-en-Goële et une station urbaine à Lognes. :

Il faut ajouter les stations des départements limitrophes, la plus proche étant celle de Tremblay-en-France (station urbaine).

Les indicateurs surveillés par Airparif correspondent aux produits suivants :

- Les *poussières ou particules en suspensions (PM)*, produites principalement par le transport routier, les combustions industrielles, le chauffage domestique et l'incinération des déchets. Certaines particules dites secondaires se forment à partir d'autres polluants. Le principal secteur d'émission des particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM10) est le transport routier (36% des PM10) dont les véhicules diesel particuliers (13%), suivi de près par l'industrie (33%).
- Le *dioxyde de soufre (SO2)*, dont les émissions dépendent de la teneur en soufre des combustibles (gazole, fuel, charbon...). Elles sont principalement libérées dans l'atmosphère par les cheminées des usines (centrales thermiques...) ou par les chauffages, le secteur automobile Diesel contribue dans une faible mesure à ces émissions.
- Les *oxydes d'azote (NOx)*, dont les émissions apparaissent dans toutes les combustions, à hautes températures, de combustibles fossiles (charbon, fuel, pétrole...). Le secteur des transports est responsable de 52% des émissions de NOx, les moteurs diesel en rejettant deux fois plus que les moteurs à essence catalysés. Le monoxyde d'azote (NO) rejeté par les pots d'échappement est oxydé par l'ozone et se transforme en dioxyde d'azote (NO2).
- *L'ozone (O3)*, qui protège les organismes vivants en absorbant une partie des UV dans la haute atmosphère. Mais à basse altitude, ce gaz est nuisible si sa concentration augmente trop fortement. C'est le cas lorsque se produit une réaction chimique entre le dioxyde d'azote et les hydrocarbures (polluants d'origine automobile).
- *Le monoxyde de carbone (CO)*, dont les émissions proviennent à près de 77% du trafic routier, bien que ce polluant ne représente en moyenne que 6% des gaz d'échappement d'un véhicule à essence et qu'un véhicule diesel en émet 25 fois moins.
- *Les composés organiques volatils (COV)*, qui sont libérés lors de l'évaporation des carburants (remplissage des réservoirs), ou par les gaz d'échappement. Ils sont émis majoritairement par le trafic automobile (33%), le reste des émissions provenant de processus industriels et d'usage domestique de solvants.

Sur la base des mesures, Airparif produit des estimations annuelles communales en quantité et proportion. Pour la commune de Brou-sur-Chantereine, les estimations réalisées en 2009 pour l'année 2005 donnent les résultats suivants :

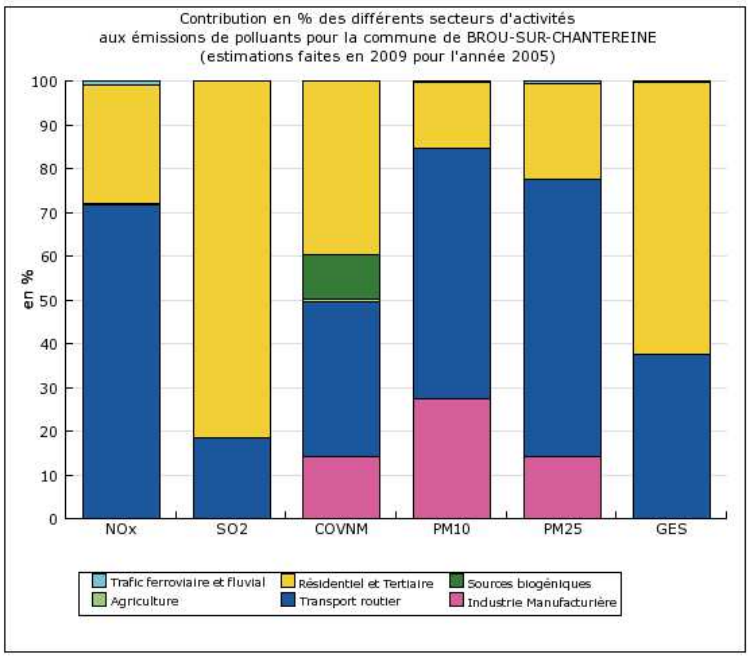
- NOx : 27 tonnes ;
- SO2 : 1 tonne ;
- COV : 23 tonnes ;

- Particules inf. à 10 micromètres : 3 tonnes ;
- Particules inf. à 25 micromètres : 2 tonnes ;
- Les gaz à effet de serre (GES) ne sont pas des polluants à proprement parler mais sont responsables du changement climatique, comme le dioxyde de carbone. L'émission estimée est de 11 000 tonnes.

Les deux principales activités émettrices de polluants atmosphériques sur la commune sont, sans surprise, le transport routier et le résidentiel et tertiaire (activités liées au logement individuel et d'entreprise).

Bilan des émissions annuelles pour la commune de BROU-SUR-CHANTEREINE (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	27 t	1 t	23 t	3 t	2 t	11 kt



Bilan des émissions en 2005 faite en 2009 pour la commune (source : Airparif)

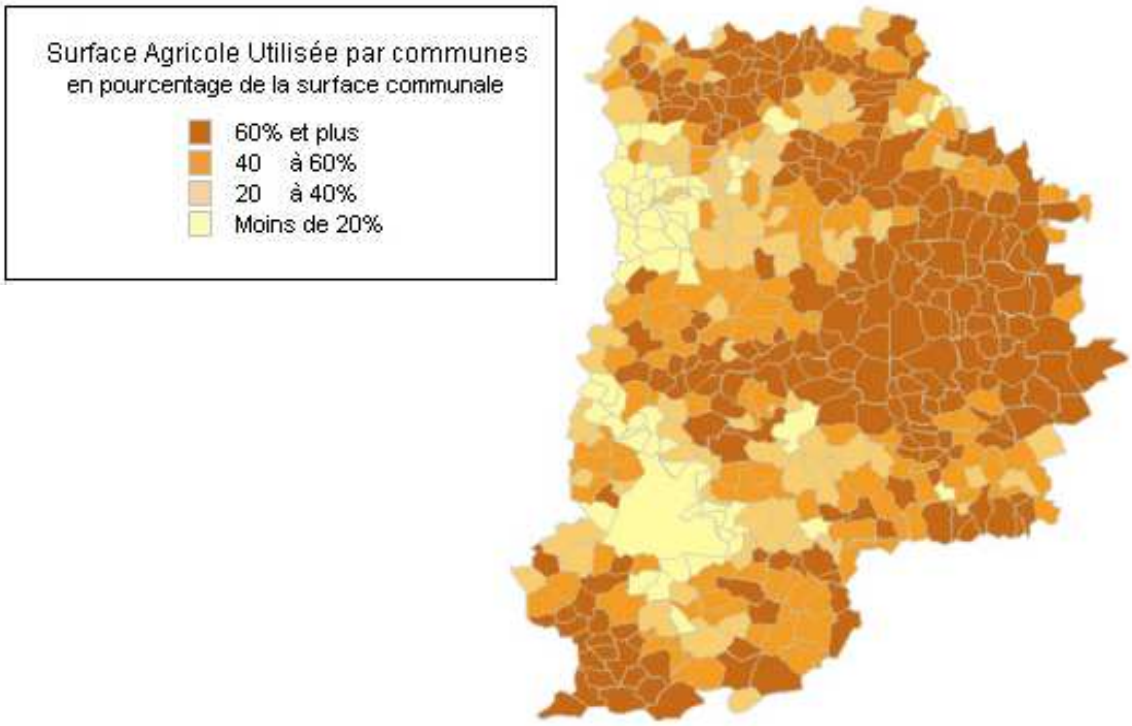
4.2 Les sols

4.2.1 Agriculture

L'agriculture est présente au nord de la commune. Il s'agit de l'extrémité sud de terres agricoles qui se répartissent sur le versant sud de la butte d'Aulnaie. La surface agricole utilisée (SAU) représente moins de 20% de la surface totale de la commune. L'ouest du département de la Seine-et-Marne est nettement moins agricole que l'est, en raison de l'étalement urbain de la couronne parisienne.

Il n'y a pas d'exploitation agricole sur la commune.

Les exploitants agricoles doivent respecter la législation en vigueur pour l'utilisation des intrants agricoles (respect des produits autorisés, des doses et périodes d'occupation).

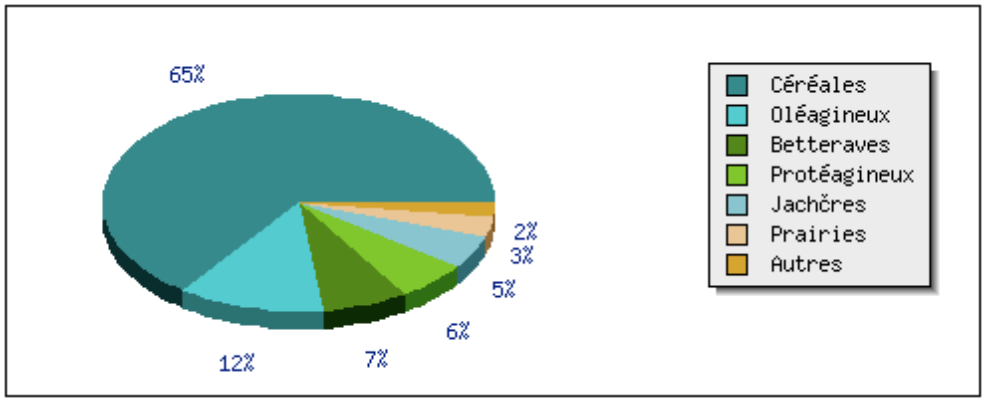


Localisation de Brou-sur-Chantereine (cercle noir) sur la carte de la SAU par commune de Seine-et-Marne (source : Chambre régionale d'agriculture d'Ile-de-France)

Les statistiques départementales indiquent une prédominance des grandes cultures, et des céréales en particuliers.



Orientation des exploitations de Seine-et-Marne en 2007 (source : chambre régionale d'agriculture)



Répartition des productions en Seine-et-Marne (source : chambre régionale d'agriculture)

4.2.2 Activités pouvant entraîner des pollutions des sols

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS[7] dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement.

Cette banque de données a aussi pour objectif d'aider, dans la limite des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites actuels ou futurs, pour toutes les transactions immobilières.

La base BASIAS recense les sites industriels ou de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge donc pas d'une éventuelle pollution.

Sur la commune de Brou-sur-Chantereine, 14 sites sont répertoriés par cette base de données. Il s'agit principalement d'entreprises liées à l'automobile (station-service, ventes de véhicules, de pneus). Un atelier de peinture, et l'hôpital privé de la ville sont également recensés. Ce recensement concerne des sites ayant accueilli une activité polluante ou encore en activité.

Type d'activité	Station-service, vente de véhicules	Vente de pneus	Vente et réparation de matériel automobile industriel	Non renseigné	Hôpital privé	Desserte de carburants	Desserte de carburants
Adresse	19 Avenue Carnot	12 Rue de Chantereine	3 Rue de Chantereine	1 Rue Curie	Rue Curie	21 Avenue Jean Jaurès	9 Avenue Jean Jaurès

Type d'activité	SFCI (Groupement immobilier)	Dépôt d'hydrocarbures	Desserte de carburant	Desserte de carburant	AIRAL	SNCF	Atelier de peinture
Adresse	Rue Joffre	Non renseigné	Non renseigné	RN de Paris à Vitry	8 avenue Victor Thiébaut	Non renseignée	1 Rue Curie

[7] Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service.

Par ailleurs, les communes environnantes de Chelles, Pomponne, Vaires-sur-Marne et Villevaudé comprennent des installations classées mais aucune n'est classée en régime Sévéso, ce qui implique l'absence de tout périmètre de ce type sur la commune.

4.2.3 Carrières

Le schéma départemental des carrières, approuvé par l'arrêté préfectoral n°00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000, a notamment comme objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux. Le territoire communal est partiellement concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation des carrières.

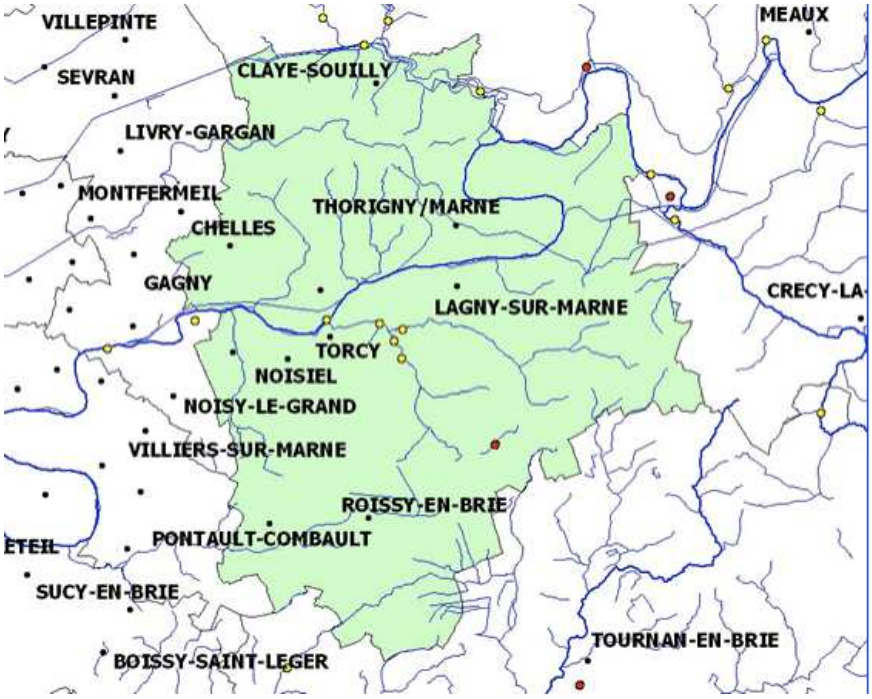
Il conviendra donc d'autoriser dans le règlement de P.L.U. l'exploitation des carrières afin de permettre l'accessibilité aux éventuels gisements et ressources.

4.3 Préservation de la ressource en eau

4.3.1 Disponibilité de la ressource

La ressource en eau est présente sous forme d'eaux souterraines (nappe de l'éocène moyen et inférieur) et en eaux de surface (cours d'eau). La gouvernance de l'eau est assurée par l'agence de l'eau Seine-Normandie qui a pour but de préserver et d'améliorer la ressource en eau.

La surveillance de la qualité des eaux est assurée par l'agence de l'eau sur plusieurs points de contrôle dans l'arrondissement de Torcy. Au plus près de Brou-sur-Chantereine on compte une station de contrôle des eaux de surface (Marne) à Torcy au pont de la RD 108 et une station de contrôle des eaux souterraines à Bussy-Saint-Georges.



Localisation des stations de contrôle et de mesure de l'agence de l'eau Seine-Normandie sur l'arrondissement de Torcy. Point jaune : contrôle des eaux de surface / Point rouge : contrôle des eaux souterraines (source : Agence de l'eau Seine-Normandie).

4.3.2 Cadre législatif

Le cadre législatif est celui de la loi sur l'eau initialement mise en place en 1964. La gouvernance de l'eau est assurée par l'agence de l'eau du bassin Seine-Normandie qui est un établissement public placé sous la tutelle du Ministère de l'Ecologie et du développement durable. Son comité de bassin regroupe 185 membres dont 40% représentent les collectivités, 40% les usagers et 20% les représentants de l'Etat.

Le président et le vice-président du comité de bassin sont élus tous les trois ans. Sur proposition du conseil d'administration de l'Agence de l'eau, le comité de bassin établit le programme d'intervention de l'Agence de l'eau : les types de travaux à réaliser ainsi que les modalités d'aides (subvention, avance) relatives à ces travaux. Il fixe également le taux des redevances pour financer le programme d'intervention. Il est également chargé de l'élaboration du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et de la consultation du public sur ce document d'orientation.

Brou-sur-Chantereine est adhérente du Syndicat Mixte Marne Vive, qui répond à quatre missions :

- Le suivi des impacts et des projets : mesure de l'impact de la pression anthropique sur la qualité de l'eau de la rivière et des milieux aquatiques ;
- La réalisation d'études portant sur l'évolution de la qualité de l'eau de la Marne et des écosystèmes qui y sont liés ;
- La collecte de données sur la qualité des eaux de la rivière ;
- Le soutien des actions des membres du syndicat, en donnant un avis sur les opérations à réaliser, et en cherchant et soutenant les demandes d'aides auprès des organismes financeurs.

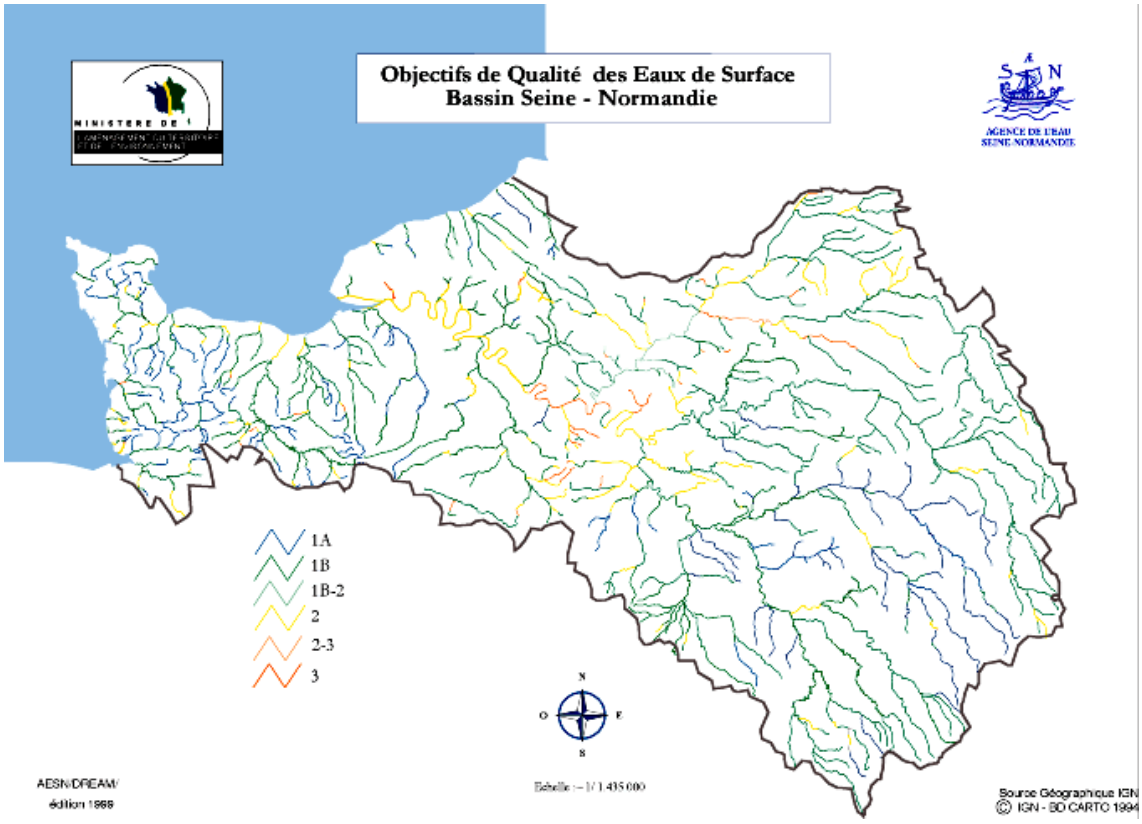
4.3.3 Le SDAGE du bassin Seine-Normandie

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'Environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau. Pour être concret, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Document particulièrement complet et programmatique, le SDAGE s'est donné pour ambition de répondre aux dix défis suivants :

a. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
b. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
c. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
d. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
e. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
f. Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
g. Gérer la rareté de la ressource en eau ;
h. Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
i. Acquérir et partager les connaissances ;
j. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Pour exemple les objectifs de qualité des eaux de surface à atteindre en 2015 sur le bassin Seine-Normandie sont cartographiés sur l'ensemble du réseau hydrographique :



4.3.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) définit, en application de l'article L.212-3 du Code de l'Environnement, les objectifs de protection des ressources en eau. Les PLU doivent être compatibles avec les SAGE.

L'intégralité du territoire de Brou-sur-Chantereine est concernée par le périmètre du SAGE Marne-Confluence qui a été approuvé par la Commission Locale de l'Eau le 8 novembre 2017 puis par arrêté inter-préfectoral du 2/1/2018. Il est mis en annexe du PLU.

Le SAGE est composé d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PADG) et d'un règlement. Le PAGD exprime le projet et l'ambition politique du SAGE. Il est décliné en objectifs généraux et en dispositions. La portée juridique du PAGD est basée sur un rapport de compatibilité. Cela veut dire que les documents de planification territorial de rang inférieur tel que les SCOT ou les PLU ne doivent pas contredire les objectifs généraux et sous-objectifs du SAGE.

Le règlement et les documents graphiques associés permettent de préciser les mesures permettant d'atteindre les objectifs prioritaires du PAGD. La portée juridique du règlement est basée sur un rapport de conformité. Cela implique que les documents d'urbanisme appliquent les règles édictées par le SAGE arrêté. Le règlement ainsi que ces documents graphiques sont opposables (cf. art. L212-5-2 Code de l'environnement).

Les objectifs du PAGD concernant les collectivités sont :

- L'objectif général n°1 cible l'intégration de l'eau, des milieux et continuités écologique dans le développement territorial des collectivités.
- L'objectif général n°2 cible l'amélioration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques dans le développement territorial des collectivités.
- L'objectif général n°3 cible la Marne et son articulation entre sa dynamique fluviale et ses usages.
- L'objectif général n°4 cible les actions de restauration et de reconquête des affluents de la Marne et des anciens rus tout en prônant des actions de sensibilisation et d'appropriation de ses enjeux par la population.
- L'objectif général n°5 cible la réappropriation des bords de Marne pour permettre des cheminements sur l'ensemble du linéaire de la Marne et du canal de Chelles, la poursuite de la transformation des bords de Marne en espaces attractifs et entretenus et permettant des pratiques sportives et de loisirs sécurisées, ainsi que le retour de la baignade en 2022.
- L'objectif général n°6 cible le portage, l'animation et la démarche d'évaluation continue du SAGE par la Commission Locale de l'Eau (CLE).

Le règlement du SAGE se décline en six articles :

- article n°1 Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales des IOTA ou ICPE dirigés vers les eaux douces superficielles ;
- article n°2 Gérer les eaux pluviales à la source et maîtriser les rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles des cours d'eau Morbras, Chantereine et Merdereau, pour les aménagements d'une surface totale inférieure ou égale à 1 ha ;
- article n°3 Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides par les IOTA et les ICPE ;
- article n°4 Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides au titre des impacts cumulés significatifs ;
- article n°5 Préserver le lit mineur de la Marne et de ses affluents ;
- article n°6 Préserver les zones d'expansion des crues pour assurer les fonctionnalités du lit majeur de la Marne et de ses affluents.

4.4 Géothermie

Le territoire de Brou-sur-Chantereine est concerné par l'arrêté préfectoral du 19 août 2012 autorisant le Syndicat Mixte pour la Géothermie à Chelles (SMGC) à rechercher un gîte géothermique (validité jusqu'au 19 août 2015). Le territoire de Brou-sur-Chantereine est concerné pour partie.

4.5 Les documents d'orientation supra-communaux : SRCAE et PCAET

Le préfet de la région Ile-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE).

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

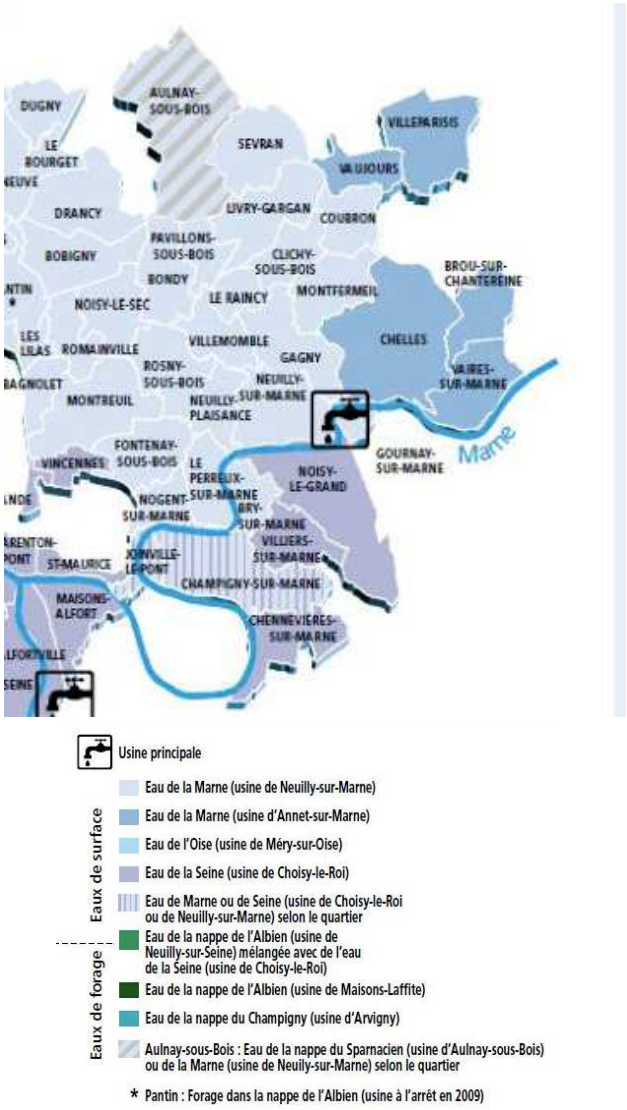
- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

Le SRCAE constitue non seulement le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air mais aussi une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Energie Territoriaux qu'elles préparent. Ainsi**,** après une première démarche de Plan Climat Energie Territorial (PCET) entamée par la CA Marne et Chantereine, mais qui n'a pu aboutir suite à la fusion des EPCI, la CA Paris Vallée de la Marne élabore actuellement une Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), son approbation pourrait intervenir à partir de 2020.

5. RESEAUX ET CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

5.1 Approvisionnement et distribution de l'eau potable

Le traitement et la distribution de l'eau potable est assuré par le Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF). L'eau ne provient pas de captage souterrain mais est directement pompée dans la Marne et traitée à l'usine des eaux d'Annet-sur-Marne.



Communes de l'est francilien dont Brou-sur-Chantereine desservies en eau potable par le SEDIF et répartition des origines de l'eau et des usines de traitement par communes (source : SEDIF).

5.2 Assainissement

5.2.1 Le syndicat d'assainissement

L'assainissement comprend la collecte des eaux usées (EU) et des eaux pluviales (EP). Il est de la compétence de l'intercommunalité depuis le 1er janvier 2011, date à laquelle l'intercommunalité a repris les compétences du Syndicat d'Assainissement SIABCVCP, désormais dissous. Les eaux usées et les eaux pluviales collectées sont ensuite traitées par le Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) à l'usine de traitement de Noisy-le-Grand.

Ses missions sont les suivantes :

- Surveillance, entretien et gestion des ouvrages d'assainissement des eaux usées et pluviales ;
- Construction des réseaux et ouvrages d'assainissement ;
- Aménagement des rivières et des rus ;
- Lutte contre les inondations et les pollutions ;
- Contrôle de conformité des branchements et des installations privatives des abonnés ;
- Gestion et contrôle de l'assainissement non collectif ou autonome ;
- Épuration des eaux usées et pluviales.

5.2.2 Eaux usées (EU)

Le collecteur général de récupération des eaux usées, dit « collecteur des Bouleurs », se situe au sud de la commune, chemin des Bouleurs. Ce collecteur recueille également les eaux usées du secteur de Montfermeil / Coubron, celles de Courtry ainsi que celles des quartiers des Coudreaux et de Chantereine à Chelles.

Depuis 2006, en raison de la surcharge du réseau, trois postes supplémentaires établis en cascade interceptent une partie de ces eaux usées, formant l'opération « émissaire nord-ouest », dont deux sont situés à proximité du territoire de Brou-sur-Chantereine :

- Un collecteur déroute une partie des EU en sortie de Chelles à hauteur de la RN 34 en direction de Gagny (poste « Métrin ») ;
- Un collecteur déroute les eaux usées dans le réseau Chelles-Vaires sur la Zone Industrielle de la Trentaine à Chelles.

La cité cheminote présente la particularité de disposer d'un réseau unitaire EU / EP dont le trop-plein se déverse dans le réseau EP de la ville en cas de surcharge. Ce déversoir est situé au bout de la rue du Pin, au sud de la commune.

Voir la carte des zones de l'assainissement des eaux usées présentée en annexe 1.

5.2.3 Eaux pluviales (EP)

Système actuel

La gestion des eaux pluviales concerne le cours du ru de Chantereine qui les recueille. Suite à des inondations dans le point bas de la commune, au sud-est du quartier des Bouleurs, des travaux ont été entrepris lors de la dernière décennie pour mieux réguler le cours d'eau. Auparavant, le ru recevait directement les EP de Chelles, en plus de celles de la commune.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine a lancé en 2009 la réalisation d'une étude portant sur l'évolution des réseaux d'eaux pluviales, et sur les mesures à prendre pour limiter leur saturation. Cette étude a abouti à la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement, dont les mesures compensatoires seront intégrées au règlement

Plusieurs bassins de stockage ont été réalisés depuis :

- A Chelles, à hauteur du lycée Jehan de Chelles, se trouve un bassin enfoui de 17 000 m³ ;
- En amont, au Bois de Raffeteau à Chelles, un grand bassin de 120 000 m³ a vu son vannage refait il y une dizaine d'années ;
- A Brou-sur-Chantereine, le bassin dit de « La Justice », situé au nord de la commune à l'endroit où le ru franchit le chemin dit « Chemin du Pavé de Brou », permet le stockage d'un peu plus de 2000 m³ par inondation de la prairie. Le cours d'eau récupère un peu en amont les EP du quartier pavillonnaire dit de Chantereine à Chelles ;
- Dans la commune également, à l'intersection des rues des Roses et Carnot, le réseau de collecte a été dévoyé pour envoyer une partie des EP dans le bassin situé derrière l'école Romain Rolland et tamponner ainsi l'exutoire au sud.



Ouvrage du bassin dit de « La Justice » : l'aspect est celui d'un ouvrage d'infrastructure routière, alors que le traitement aurait pu être qualitatif dans cette zone de prairie.



Le bassin situé à l'arrière de l'école Romain Rolland, mieux intégré dans son environnement.

Aménagements prévus

Pour améliorer la régulation du cours de la Chantereine, de nouveaux équipements sont prévus :

- Automatisation des vannages des bassins de tamponnement ;
- Suite à l'abandon du projet d'un second bassin à Brou-sur-Chantereine au droit de la rue Pasteur, il serait envisagé en remplacement de réaliser un bassin sur un terrain délaissé à Chelles, au niveau des magasins Gémo et Leroy-Merlin et du lycée Louis Lumière.

Voir la carte des zones de l'assainissement des eaux pluviales présentée en annexe 2.

Evolution de la réglementation

Depuis une dizaine d'années, pour toute nouvelle construction, il est exigé désormais un débit de fuite de 10 litres par seconde par hectare de surface imperméabilisée pour un orage de forte intensité (fréquence de 20 ans).

Il est prévu de faire évoluer de façon plus restrictive cette réglementation pour inciter à des actions de rétention d'eau à la parcelle (infiltrations sur les surfaces non-bâties, toitures végétalisées, bassins de stockage à l'intérieur des bâtiments…).

Le SAGE Marne Confluence prévoit également des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales et de maîtrise des rejets reprises dans le règlement du PLU et mises en annexes.

5.3 Collecte des déchets

5.3.1 Les déchets industriels

La politique de gestion des déchets en France est basée sur cinq grands principes (Loi du 15 juillet 1975, modifiée par la Loi du 13 juillet 1992) :

- Principe de responsabilité du producteur ;
- Principe de réduction à la source ;
- Principe de traitement avec une valorisation au maximum ;
- Principe de proximité (limitation des transports en volume et en distance) ;
- Principe d'information.

Par ailleurs, le décret du 13 juillet 1994 fait obligation aux producteurs de déchets d'emballages industriels de les trier et les remettre à des collecteurs déclarés en vue d'une revalorisation.

Brou-sur-Chantereine ne compte pas sur son territoire d'industries produisant ce genre de déchets.

5.3.2 Les déchets ménagers

Les déchets ménagers sont constitués par l'ensemble des déchets produits par les ménages. Les déchets provenant des commerces, de l'artisanat et des administrations publiques sont collectés dans les mêmes conditions que les déchets ménagers. Ces déchets ménagers sont composés :

- des ordures ménagères (collecte sélective – déchets d'emballages, journaux, magazines, biodéchets – et les ordures ménagères résiduelles) ;
- des déchets encombrants ménagers ;
- des déchets d'espaces verts privés ;
- des déchets ménagers spéciaux (aérosols, peinture, huiles, piles) ;
- des déchets d'équipement électrique et électronique (DEEE) ;
- des déchets d'activités de soins ;
- des déchets liés à l'entretien des espaces publics (déchets de nettoiement de voirie, déchets d'espaces verts publics, déchets de foires et marchés, déchets de chantier) ;

- des déchets des entreprises et des administrations collectés et éliminés par le service public (déchets banals industriels et commerciaux, déchets toxiques en quantité dispersée, déchets banals de chantier du bâtiment) ;
- des déchets de l'assainissement (déchets liés à l'exploitation des équipements publics (matières de vidange, boues d'épuration des collectivités, sables et boues de curage, graisses de Station d'Epuration des collectivités).

Conformément à la législation, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale sont responsables de l'élimination des déchets ménagers. La collecte est assurée de manière bihebdomadaire pour les ordures ménagères, hebdomadaire pour le tri sélectif et mensuel pour les déchets encombrants par le syndicat Sietrem (Syndicat mIxte d'Enlèvement et de Traitement des REsidus Ménagers) depuis plus de quarante ans. Le syndicat s'est engagé récemment dans un programme de travaux de près de 28 millions d'euros consacrés notamment à la mise en service d'un nouveau traitement des fumées issues de l'incinération, à la production d'électricité et au développement d'un réseau de déchèteries.

Le département de Seine-et-Marne comprend quatre usines de traitement des déchets (incinérateurs). L'usine de Saint-Thibault-des-Vignes dépend du SIETREM.

Département de Seine-et-Marne (77) : 4 UIOM					439 900	439 900			
Montereau-Fault-Yonne	SIRMOTOM	VEOLIA PROPRETÉ GENERIS	1/1/1973	23/06/2004 (complet)	27 000	27 000	Pas de valorisation énergétique	- DRIRE - Exploitant	Augmentation de capacité annuelle autorisée prévue (72 000 tonnes soit + 45 000 t/an)
Monthyon	SMITOM Nord	VEOLIA PROPRETÉ SOMOVAL	1/1/1998	02/11/2005 (complet)	135 000	135 000	Electrique	- DRIRE - Exploitant	
Saint-Thibault-des-Vignes	SIETREM	SITA NOVERGIE	Ligne 1 : 1985 ligne 2 : 1995	10/12/2002	140 000	140 000	Electrique	- DRIRE - Exploitant	
Vaux-le-Pénil	SMITOM LOMBRIC	VEOLIA PROPRETÉ GENERIS	1/1/2003	31/07/2008 (complet)	137 900	137 900	Electrique	- DRIRE - Exploitant	

Les usines de traitement des déchets en Seine-et-Marne (source : ORDIF)

La déchèterie la plus proche de Brou-sur-Chantereine se trouve à Chelles, et est accessible gratuitement à tous les habitants de l'intercommunalité Marne et Chantereine.

6. RISQUES ET NUISANCES

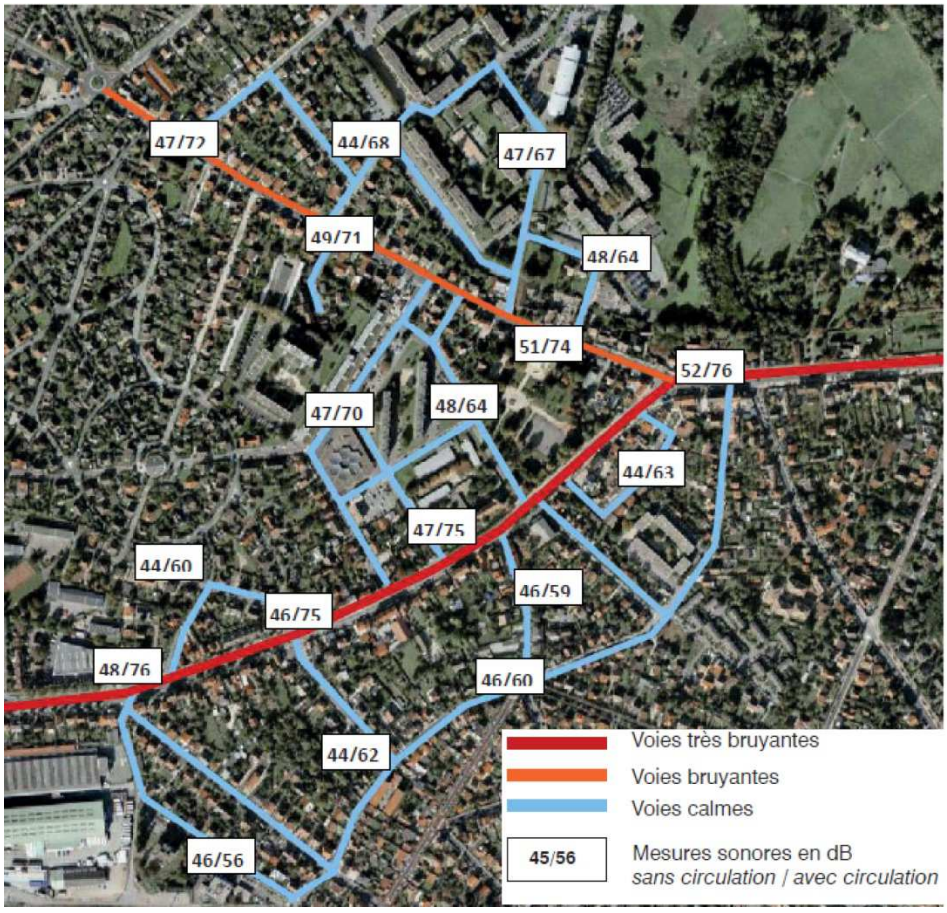
6.1 Les nuisances sonores

6.1.1 Transport routier

Plusieurs textes régissant les infrastructures de transports terrestres ont des conséquences sur le P.L.U. :

- l'arrêté ministériel du 6 octobre 197, modifié par l'arrêté interministériel du 23 février 1983, relatif au classement des grandes voies de communication ferroviaires ou routières en voies bruyantes ;
- la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et son décret n°95-21 du 9 janvier 1995, prévoit le classement des infrastructures de transports terrestres en cinq catégories.

Brou-sur-Chantereine est concernée par un arrêté du 19 avril 1999 recensant le classement sonore de l'ancienne Route Nationale 34 en voie à grande circulation de catégorie 2 (dans sa portion traversant le Bois de Brou) à 3 (dans les portions urbaines). La départementale 34A est, elle classée en catégorie 4, tandis que l'autoroute A104 est classée en catégorie 1.



Source : Etude urbaine de revitalisation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine – HL Architectes Urbanistes – Commercités – Oct. 2010.

Ce classement implique pour la commune des normes de protection spécifiques en matière d'insonorisation des bâtiments. Les secteurs affectés par ces normes sont de 30m de par et d'autre de la D34A, 300m pour l'A104, et entre 100 et 250m pour l'actuelle D934 (ancienne N34).

D'après la Cartographie Stratégique du Bruit (CSB), les routes RD34A et RD 934 font l'objet d'un dépassement de seuil, d'un niveau supérieur à 62dB(A). Le département de Seine et Marne a prévu de commencer en 2019 la révision de son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

6.1.2 Transport ferroviaire

L'extrémité sud du territoire breuillois est traversée par la ligne de chemin de fer SNCF reliant Noisy-le-Sec à Strasbourg. Un arrêté du 19 avril 1999 classe cette infrastructure en catégorie 1, impliquant de fait un secteur de largeur de 300 m affecté par le bruit.

6.1.3 Transport aérien

L'aéroport de Paris-Charles de Gaulle se situe non loin de la commune de Brou-sur-Chantereine. Il s'agit du premier aéroport français et du second à l'échelle européenne. L'aéroport dispose d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) dont l'objectif est de limiter ou d'interdire les constructions dans les secteurs soumis aux nuisances sonores. Il doit anticiper les prévisions de développement de l'infrastructure en fonction de l'activité aérienne. Il doit être annexé au P.L.U. pour les communes concernées et être renouvelé tous les 5 ans environs.

La version actuellement en vigueur du PEB de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle date du 3 avril 2007 : les secteurs actuels ne concernent pas la commune de Brou-sur-Chantereine. La commune est toutefois concernée par le Plan des Servitudes Aéronautiques de dégagement de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, approuvé le 13 juillet 1993. Cette servitude porte notamment sur la hauteur de certaines constructions et/ou infrastructures.

Brou-sur-Chantereine est également située à proximité de l'aérodrome de Chelles-Le Pin, situé à 2 kilomètres au nord de Chelles. Cet aérodrome de loisirs (proposant notamment des cours de pilotage) a comptabilisé 538 959 mouvements non commerciaux en 2009. La présence de cet aérodrome implique également une servitude aéronautique de dégagement.

6.2 Risques et phénomènes souterrains

Quelle que soit leur origine, les cavités souterraines sont responsables de deux formes de mouvement de terrain : les affaissements et les effondrements. Les premiers consistent en un abaissement lent et continu du niveau du sol sans rupture apparente alors que les seconds se manifestent par un mouvement brutal et discontinu du sol en direction de la cavité laissant apparaître en surface un escarpement plus ou moins vertical (Humbert, 1972).

Le site du B.R.G.M[8] qui recense les cavités, informe que le territoire communal comprend une cave. Il s'agit d'une cavité artificielle, correspondant à une infrastructure souterraine. *(voir point 6.5 Aléa retrait-gonflement des argiles).*

[8] Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BDCavités)

6.3 Risques liés aux feux de forêt

La commune est soumise à un risque de feu de forêt, à prendre en compte dans une bande de 100 m autour de la zone boisée. Le P.L.U. doit donc mettre en place des mesures, en coordination avec le Service départemental d'incendie et de secours, visant à ne pas entraver, voire à faciliter, l'accès des pompiers à la forêt lors de leurs interventions.

6.4 Inondations

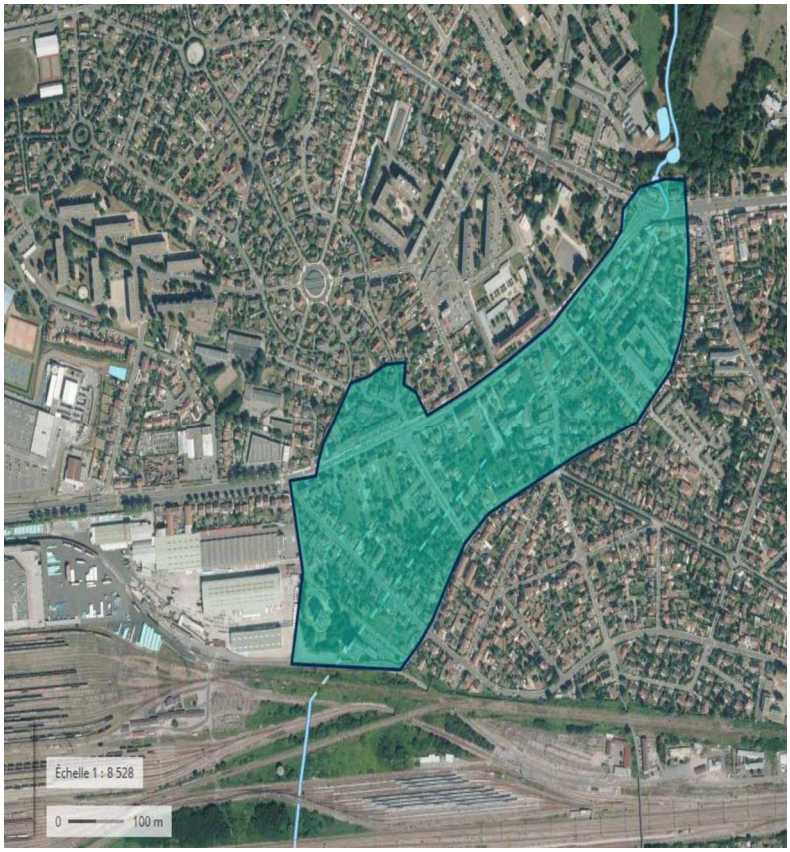
Brou-sur-Chantereine n'est pas directement concernée par le risque d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne ayant été annulé par le tribunal administratif de Melun en 2006, c'est le Plan des Surfaces Submersibles de la vallée de la Marne du 13 juillet 1994 valant PPRI qui s'applique à Brou-sur-Chantereine pour ce qui concerne le risque inondation. Ce Plan ne concernant pas le territoire de la commune, cette dernière n'est pas réglementairement concernée par le risque d'inondation. Cependant, même si elle n'est pas soumise à cette obligation, la commune de Brou-sur-Chantereine souhaite engager rapidement l'élaboration d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) ou d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) en collaboration avec les services de l'Etat et de l'EPCI.



Zone d'expansion des crues de la Marne (source : Géoportail)

Toutefois, les crues importantes du ru de Chantereine (sur 20 à 30 mètres de part et d'autre de son lit) compromettent la salubrité des quartiers riverains : il a donc été busé dans toute la traversée de la zone urbaine de Brou-sur-Chantereine. Il existe un bassin tampon situé au nord de la commune (Bassin dit « de la Justice »), et un autre situé derrière l'école Romain Rolland. La commune de Brou-sur-Chantereine a en outre connu des inondations notables entre les mois de mai et juillet 2018, elles ont touché surtout le sud de la commune entre l'axe Jaurès-Thiébaut et la rue des Bocages, ainsi que le secteur aux abords des rues Pasteur et Bouleur.

En outre, au niveau de la cité cheminote, il est envisagé de traiter les « déserts verts » (cœur d'îlots publics de la cité cheminote) de manière paysagère couplant la fonction de gestion des eaux pluviales.



Zones impactées par les inondations de juin 2018.

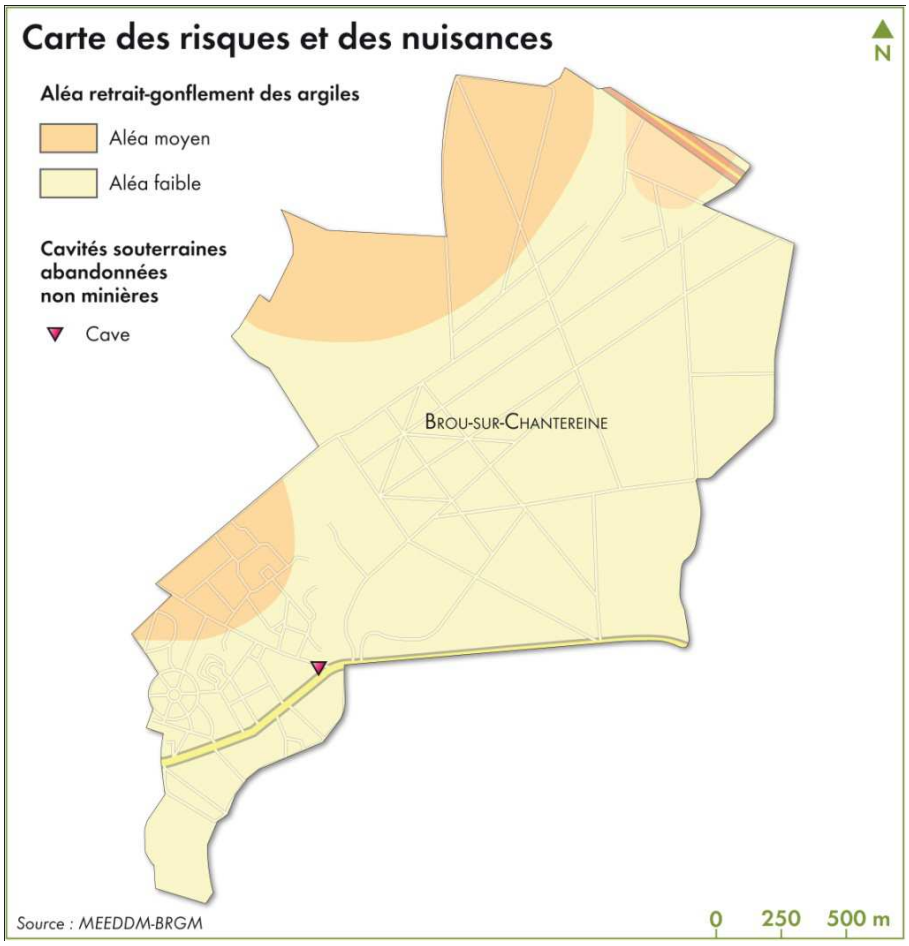
6.5 Aléa retrait-gonflement des argiles

Des couches argileuses affleurent sur le territoire communal. Celles-ci engendrent des risques de retrait/gonflement des argiles. Concrètement, le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. En cas de sécheresse, de fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés). Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Il existe trois niveaux d'aléas : faible, moyen et fort. Le territoire de la commune est concerné uniquement par les risques faibles et moyens. La grande majorité de la zone agglomérée de la commune est en zone d'aléa faible.
L'aléa moyen concerne le secteur nord-ouest (champs et forêt) et une petite partie urbanisée.
Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible (zone jaune), la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).
Dans les zones où l'aléa retrait-gonflement est moyen (zone orange), la probabilité de survenance d'un sinistre est plus élevée et l'intensité des phénomènes attendus est plus forte.



6.6 Risques technologiques

Brou-sur-Chantereine est traversée par trois canalisations de transports de matières dangereuses (gaz ou hydrocarbures liquides), au sud de la commune (orientation ouest-est), au cœur de la zone urbanisée. A chacune de ces canalisations sont attachées trois périmètres de protection dont les valeurs dépendent de leurs caractéristiques de pression maximale de service (PMS) et de diamètre nominal (DN) :

Caractéristiques des canalisations	Zone justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisme		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisation
DN 900 et PMS 67,7 bar	5 m	415 m	505 m
DN 900 et PMS 67,7 bar	5 m	195 m	245 m
DN 200 et PMS 20 bar	5 m	25 m	35 m



Carte des canalisations de gaz.

Brou-sur-Chantereine est également traversée par des lignes électriques à haute tension, qui traversent une partie du bois de Brou. Ces lignes impliquent le respect d'une servitude d'entretien et d'exploitation.

Les principaux enjeux identifiés

Grands paysages de Brou-sur-Chantereine

- Préserver les qualités sensibles des espaces différenciés de la commune : le bois de Brou, les espaces naturels libres du nord-ouest, et la partie urbanisée au sud-ouest.
- Travailler les transitions entre les différents types d'espace (agricoles, urbains, boisés, notamment via les futurs résultats de l'étude portant sur la question, en cours à la Communauté d'agglomération.
- Conserver à la commune sa fonction de coupure urbaine entre l'agglomération parisienne et les espaces naturels d'Ile-de-France : Brou-sur-Chantereine est une porte d'entrée de Paris.

Espaces naturels

- Mettre en valeur l'espace prairial situé rive droite de la Chantereine, au sud du stade.
- Mettre en valeur le ru de Chantereine, en relation avec la structure porteuse du SAGE et la CA Paris Vallée de la Marne. Dans ce but, prévoir un projet de maîtrise foncière progressive et de valorisation.
- Veiller à l'entretien du parc de la Mairie.

Nuisances sonores

- Aménager l'avenue Jean Jaurès pour y limiter la vitesse des véhicules.

VOLET TROIS :
JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES QUI Y SONT APPLICABLES

1. JUSTIFICATION DES CHOIX ABOUTISSANT AU PROJET URBAIN

1.1 Un projet adapté aux différentes échelles d'enjeux

La région Ile-de-France

Brou-sur-Chantereine est une commune de Seine-et-Marne, en Ile-de-France : à ce titre, son document d'urbanisme doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Le projet de SDRIF 2030, approuvé par décret du Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, prévoit notamment :

- « L'optimisation » des espaces urbanisés de Brou-sur-Chantereine. Cette optimisation fixe un objectif, à l'horizon 2030, d'une augmentation minimale de 10% de la densité humaine, ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. Il s'agit donc d'un principe de mise en œuvre du « faire la ville sur la ville », qui permet un renouvellement et un développement des tissus, sans extension de l'urbanisation.

- Le maintien de l'urbanisation dans son emprise actuelle, et la préservation des espaces agricoles et naturels du territoire. La position charnière de Brou-sur-Chantereine, entre zone urbaine agglomérée de l'Ile-de-France et espaces naturels et agricoles, est particulièrement mise en avant par l'identification d'un front urbain d'intérêt régional (qui ne concerne pas directement le territoire de la commune, mais s'étend au niveau de Chelles et invite donc à préserver les espaces agricoles et naturels de Brou-sur-Chantereine), limite intangible au-delà de laquelle aucune urbanisation ne peut se développer.

Le projet urbain mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme de Brou-sur-Chantereine répond aux objectifs du SDRIF :

- Il ne prévoit pas l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation : l'ensemble des objectifs de développement de l'offre de logements doit s'insérer dans les tissus urbains existants, par renouvellement et densification des espaces urbanisés. Le projet s'inscrit donc en parfaite adéquation avec la volonté « d'optimisation » des espaces urbanisés. Cet objectif d'optimisation passe notamment par l'affirmation des droits à construire dans les tissus déjà urbanisés de la commune, tant au niveau du centre-ville que dans les quartiers pavillonnaires. Le projet de PLU répond par ailleurs également à l'objectif de « Polariser et équilibrer » qui constitue une des grandes orientations du SDRIF. Cette volonté de proposer des règles urbaines plus souples favorisant une densification maîtrisée est une des raisons qui ont justifié la mise en révision du P.O.S. de la commune.

- De fait, le projet définit et délimite des zones agricoles et naturelles étendues, préservant notamment l'ensemble des terres agricoles de la commune, ainsi que le Bois de Brou dans sa totalité. Il propose par ailleurs des projets de mise en valeur de ces espaces, à travers l'aménagement de cheminements doux ou la réalisation d'équipements pédagogiques (ferme pédagogique, jardins partagés). Ces dispositions s'inscrivent donc en lien direct avec l'orientation « Préserver et valoriser ».

- Le projet répond également à la première orientation du SDRIF 2030 « Relier et Structurer », à travers l'identification d'espaces de loisirs et d'équipements intégrés aux tissus urbanisés (parc de la Mairie, espace prairial). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) identifie par ailleurs deux zones pouvant accueillir à terme un équipement scolaire (collège), dans une logique d'équilibre intercommunal (saturation à moyen terme des équipements scolaires de Marne-et-Chantereine).

La Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

Brou-sur-Chantereine appartient à la Communauté d'Agglomération *Paris Vallée de la Marne*, qui regroupe 12 communes sur un territoire de 96km² totalisant près de 225 000 habitants.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de Brou-sur-Chantereine respecte les grands équilibres démographiques à l'échelle de la Communauté d'Agglomération : les objectifs démographiques fixés (seuil de 5 000 habitants) ne sont pas de nature à venir modifier significativement et durablement les équilibres démographiques de l'agglomération. Par ailleurs, le choix de la municipalité d'atteindre cet objectif démographique par un renouvellement et une densification des tissus déjà urbanisés permettra de maintenir les équilibres urbains.

1.2 Les objectifs du programme local de l'habitat

L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat à l'échelle de la CA Paris Vallée de la Marne est en cours en 2019. Ainsi, ce paragraphe se réfère au PLH de l'ex CA Marne-Chantereine.

Les objectifs

Le Programme Local de l'Habitat de Marne et Chantereine, qui portait sur la période 2008-2012, fixait des objectifs ambitieux pour le territoire, déclinés en quatre axes principaux :

- Se donner les moyens d'une production de logement renforcée, diversifiée et équilibrée ;
- Prévenir la dévalorisation du parc existant ;
- Répondre à l'exigence du droit au logement pour tous ;
- Animer, suivre et évaluer la politique de l'habitat.

A cette époque, Brou-sur-Chantereine n'exprimait pas de volonté particulière de développement démographique. Le document prévoyait tout de même la construction de 147 logements à Brou-sur-Chantereine : 66 pour la période 2007 – 2009, 81 pour la période 2010-2012.

Le bilan

Les données Sit@del2 ont permis de faire un premier bilan des constructions à Brou-sur-Chantereine en 2014 :

Année	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013[9]	**Total**
Nombre de logements autorisés	4	5	/	/	15	1	40	**65**

Source : Sit@del2

Depuis l'approbation du PLU, en 2014, la construction de logement a repris à Brou-sur-Chantereine :

Année	2014	2015	2016	2017	**Total période 2014-2017**
Nombre de logements commencés	2	135	96	73	**306**

Source : http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/TableViewer/tableView.aspx

Chelles étant un des pôles du futur réseau de transport du Grand Paris et la ville-centre de la Communauté d'agglomération Marne-et-Chantereine, il est raisonnable de supposer que les orientations définies dans le futur P.L.H. privilégieront le développement urbain de Chelles, et proposeront des objectifs de construction de logements modérés pour Brou-sur-Chantereine, le territoire de la commune étant par ailleurs relativement contraint en termes de possibilité d'extension du tissu.

L'évolution démographique de la commune s'inscrit donc dans une logique de développement équilibré à l'échelle de l'agglomération.

1.3 Le cadre des orientations du P.A.D.D.

Les objectifs du P.A.D.D. sont articulés autour de deux grandes orientations qui constituent les fondements du projet urbain communal : préserver les ressources naturelles et permettre un développement maîtrisé et équilibré.

Le diagnostic a mis en évidence les atouts et faiblesses et a identifié les enjeux propres au territoire : Brou-sur-Chantereine est située en position charnière entre les espaces urbanisés agglomérés de l'Ile-de-France et les espaces agricoles et naturels. La commune, qui dispose d'un bon niveau d'équipement sur son territoire, bénéficie par ailleurs des services et équipements de l'ex Communauté d'Agglomération Marne-et-Chantereine et des transports en commun qui la mettent en relation directe avec Paris. La commune est donc intégrée au fonctionnement territorial de l'Ile-de-France, tout en proposant une qualité de vie liée à la préservation d'espaces non bâtis qualitatifs.

C'est le maintien et le renforcement de ces caractéristiques qui ont guidé l'élaboration du P.A.D.D., qui se décline en six axes thématiques :

- Axe 1 – Permettre une densification maîtrisée de l'habitat, afin de favoriser un dynamisme démographique : l'objectif démographique d'atteindre 5000 habitants à horizon 10-15 ans se traduit par une volonté de favoriser une densification maîtrisée des tissus urbanisés existants, en proposant une règle d'urbanisme souple, mais offrant tout de même des garanties de contrôle et de maîtrise de

[9] Les données statistiques Sit@del2 s'arrêtent en septembre 2013.

l'évolution de la commune, tant en termes de formes urbaines que de mixités sociale et générationnelle ;

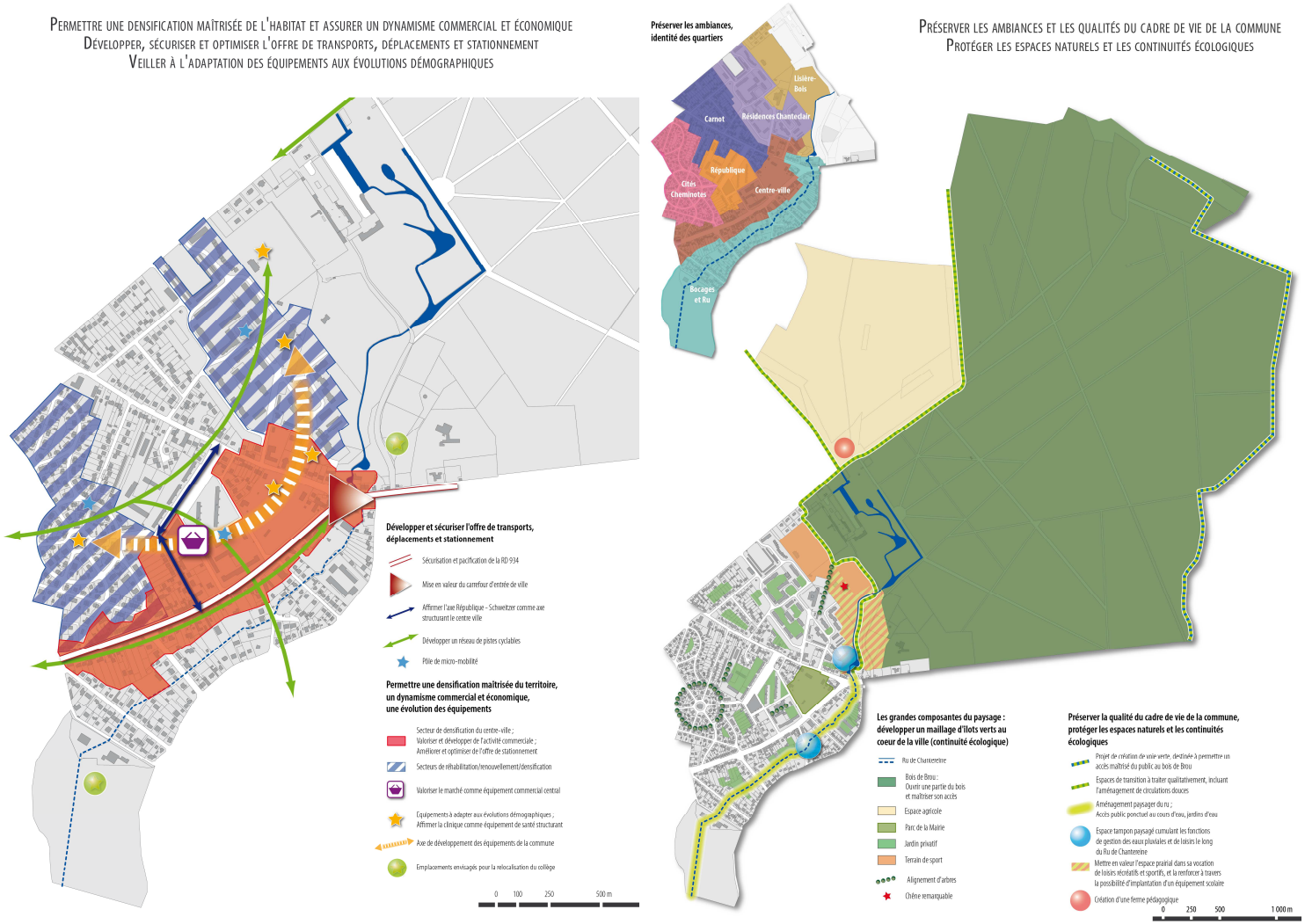
- Axe 2 – Développer, sécuriser et optimiser l'offre de transports, déplacements et stationnement : l'axe vise à mieux structurer le territoire de Brou-sur-Chantereine, à travers l'affirmation d'un nouvel axe majeur dans le centre-ville (Axe République – Schweitzer). Le projet vise également à développer le réseau de circulations douces, à la fois à travers la sécurisation des axes existants pour les piétons et les cyclistes, et le développement d'axes dédiés. Le développement de l'offre de transports en commun est lui appréhendé à une échelle intercommunale, en partenariat avec les opérateurs de transports et les collectivités.

- Axe 3 – Assurer un dynamisme commercial et économique : le projet de P.L.U. ne prévoit pas le développement de zone d'activités à Brou-sur-Chantereine, le développement économique étant géré à l'échelle de l'agglomération et se concentrant majoritairement à Chelles. Il veille toutefois à maintenir des possibilités de développement pour des activités, commerces et entreprises au sein des tissus de la commune (mixité fonctionnelle), et affirme l'importance de l'offre commerciale du centre-ville, notamment le long de l'axe Jaurès.

- Axe 4 – Veiller à l'adaptation des équipements aux évolutions démographiques : l'augmentation à venir de la population breuilloise doit s'accompagner d'une adaptation des équipements publics et des services aux nouveaux besoins : équipements à destination des personnes âgées, équipements scolaires, etc. L'importance des liens (notamment les circulations douces) entre ces équipements est par ailleurs affirmée.

- Axe 5 – Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques : le projet, à travers le choix de privilégier la densification des tissus existants à l'ouverture de zones à urbaniser, s'attache à préserver les qualités paysagères et environnementales de la commune, et notamment le bois de Brou, les espaces agricoles du Nord-Ouest, ainsi que des « poches vertes » intégrées au tissu urbain, et qui font l'objet de classements dans des zones urbaines ou naturelles favorisant leur préservation. L'importance du ru de Chantereine dans l'identité de la commune est par ailleurs affirmée.

- Axe 6 – Préserver les ambiances et la qualité du cadre de vie de la commune : les différentes zones urbaines proposées visent en particulier à permettre l'évolution des tissus urbains de la commune dans le respect de leurs caractéristiques. Ce zonage s'attache notamment à proposer un sous-secteur spécifique pour la Cité cheminote, permettant d'en préserver les caractéristiques urbaines et architecturales.



Cartographies synthétiques des axes du P.A.D.D

2. ASSURER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE VIA UN RENOUVELLEMENT URBAIN

2.1 Les objectifs démographiques et les objectifs de construction

L'un des objectifs du projet communal est de permettre un développement démographique maîtrisé, visant à inverser la tendance à la perte de population observée depuis les années 1970 (4700 habitants à l'époque).

En 2010, Brou-sur-Chantereine comptait 4306 habitants, pour une taille moyenne des ménages de 2,3 (données INSEE). Atteindre l'objectif démographique de 5000 habitants suppose donc la construction ou la création d'environ 300 logements.

2.2 L'affirmation du centre-ville

Le cadre territorial de Brou-sur-Chantereine est relativement contraint d'un point de vue urbain : les espaces urbains ne comptent en effet que très peu d'espaces libres encore constructibles. Par ailleurs, la position stratégique de la commune, à l'interface entre la zone agglomérée de l'Ile-de-France et les espaces naturels et agricoles de la région, ne rend pas envisageable l'urbanisation des secteurs agricoles et naturels (le bois de Brou étant par ailleurs privé). Le SDRIF 2030 affirme ainsi que le front urbain qui court de Courtry à Brou-sur-Chantereine est un front urbain d'intérêt régional.

Pour ces raisons, la totalité des logements nécessaires à la croissance démographique de la commune devront être bâtis dans les tissus urbains existants.

Le projet de centre-ville

En 2010, l'ex Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine et la commune de Brou-sur-Chantereine ont décidé de confier la réalisation d'une étude urbaine sur la commune à un groupement de bureaux d'études. L'étude visait à définir une stratégie de réaffirmation du centre-ville de Brou-sur-Chantereine. Les conclusions de l'étude, ambitieuses, ont servi de base de réflexion à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et constituent des pistes pour envisager l'avenir du centre-ville de Brou-sur-Chantereine, à travers l'affirmation d'un dynamisme de construction de logements et de commerces mis en œuvre via la restructuration d'îlots et l'optimisation du foncier.

Elles offrent des exemples de possibilité de mise en valeur et de développement des tissus urbains de Brou-sur-Chantereine, sans toutefois avoir été validées totalement par la municipalité.

Le Plan Local d'Urbanisme de Brou-sur-Chantereine propose donc un cadre réglementaire adapté à la mise en œuvre des principes de ce projet visant à affirmer le centre-ville : délimitation des zones urbaines (notamment la zone UA), règlement offrant une constructibilité affirmée permettant une « optimisation des espaces urbanisés », en accord avec les principes du SDRIF 2030. Cette réflexion d'ensemble pour le centre-ville s'inscrit dans un projet d'ensemble pour le territoire, dont les principes sont définis par

des orientations cohérentes dans le P.A.D.D (notamment la mise en valeur des espaces naturels et des zones agricoles).

Le développement de l'offre commerciale

Le diagnostic du PLU a mis en évidence les difficultés du maintien d'une offre commerciale de qualité sur le long terme à Brou-sur-Chantereine : instabilité des commerces et déficit en matière de commerce de proximité (commerces de bouche, services du quotidien). L'affirmation du centre-ville, dans le cadre de la réalisation des logements prévus sur la durée d'application du PLU (480 logements) permettra d'augmenter de façon significative le nombre d'habitants susceptibles de fréquenter des commerces de proximité, dont la viabilité économique sera mieux assurée. Afin d'encadrer cette évolution des commerces et de s'inscrire dans la démarche de valorisation du centre-ville, le projet prévoit des mesures destinées à favoriser l'installation des activités, en affirmant notamment l'obligation pour les rez-de-chaussée donnant sur la RD 934 (avenues Jean Jaurès et Victor Thiébault), d'être à usage de commerces, artisanat, bureaux ou services.

3. LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) constituent des limitations administratives au droit des propriétés, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales…), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF…) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisations…). L'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme stipule que les P.L.U. doivent comporter en annexe les S.U.P.

Le territoire de Brou-sur-Chantereine est concerné par les servitudes d'utilité publiques suivantes :

- AC 1 : Protection des Monuments historiques ;
- EL 7 : Alignement des voies nationales, départementales et communales ;
- I 3 : Gaz, canalisations de distribution et transport de gaz ;
- I 4 : Electricité, établissement des canalisations électriques ;
- INT 1 : Voisinage des cimetières ;
- PT 2 : Protection des centres radioélectriques, émission réception contre les obstacles ;
- PT 3 : Réseaux de télécommunications téléphoniques, télégraphiques ;
- T 1 : Servitude relative au chemin de fer ;
- T 5 : Servitudes aéronautiques de dégagement.

Les S.U.P. recensées sur le territoire communal sont répertoriées en annexe du document (pièces 5).

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

4.1 Un principe de zonage fondé sur les composantes du territoire

Les six axes du P.A.D.D. se traduisent par des dispositions réglementaires spécifiées dans deux documents complémentaires : le plan de zonage et le règlement.

Le plan de zonage : organisation du territoire communal en zones et secteurs

Le plan de zonage peut découper le territoire en quatre familles de zones. Elles constituent chacune un ensemble cohérent pour lequel un projet d'évolution a été élaboré et auquel correspond un règlement d'occupation des sols. Il existe :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones naturelles (N) ;
- La zone agricole (A).

Ces zones se fondent à la fois sur les grandes caractéristiques paysagères du territoire, et sur l'observation des tissus urbains existants. Elles permettent ainsi d'établir une distinction entre la partie Nord-Est du territoire, à dominante naturelle (espaces agricoles et forestiers principalement), et la partie Sud-Ouest, à dominante urbaine (tissus urbains situés dans le prolongement de Chelles, et constituant le « front urbain » de l'Ile-de-France).

Les tissus urbanisés de Brou-sur-Chantereine sont classés en zones urbaines (U).
Les espaces cultivés du Nord de la commune sont classés en zones agricoles (A), afin de permettre la pérennisation de l'activité agricole.
Les espaces naturels, boisés ou non, sont classés en zones naturelles (N), afin de garantir la sauvegarde et la mise en valeur de leurs qualités naturelles et environnementales.

L'ensemble de ces zones sont elles-mêmes sous-divisées en secteurs qui permettent de restituer les spécificités du territoire communal.

Du fait des caractéristiques de la commune et des choix en matière de projet communal, il n'y a pas de zones à urbaniser (AU) sur le territoire.

4.2 Les zones urbaines

Les zones urbaines (U) couvrent à la fois les territoires urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de respecter les spécificités des tissus urbains de la commune et de conforter la morphologie existante, les zones urbaines se subdivisent en plusieurs secteurs :

- La zone UA, zone mixte correspondant au cœur urbain de Brou-sur-Chantereine, et destinée à accueillir une densification maîtrisée, tant en termes d'habitat que de commerces et services. Cette zone correspond à la mise en œuvre des réflexions portant sur la revitalisation du centre-ville.

- La zone UB, qui correspond à une zone urbaine mixte, accueillant principalement les résidences de logements collectifs de la commune ;
- La zone UC, zone mixte à vocation principale résidentielle pavillonnaire. Elle comprend :
    - Un sous-secteur UCa qui correspond à la Cité Cheminote, ensemble urbain cohérent du territoire, qui constitue un élément de patrimoine marquant qui participe de l'identité de la commune.
- La zone UL, zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs ;
- La zone UY, zone urbaine destinée au maintien de l'activité ferroviaire.

4.2.1 La zone UA



La zone UA correspond au cœur urbain de Brou-sur-Chantereine, le long des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut et d'une partie de la rue Carnot. La zone correspond à un secteur d'évolution forte, visant à affirmer le centre-ville de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat, de commerces, de services et de petit artisanat.

Elle offre un paysage urbain contrasté et hétérogène, marqué par une adjonction de petits immeubles de bourg et de pavillons correspondant à des typologies plus résidentielles. L'objectif est de permettre l'évolution du centre-ville de la commune, le long du linéaire de l'axe principal Jaurès-Thiébaut, et de développer l'épaisseur du cœur de la commune, aujourd'hui principalement structuré sous une forme linéaire le long de l'Avenue Jean Jaurès. Elle a également pour vocation de permettre la meilleure structuration des entrées de ville, tout en offrant des possibilités de gradation des densités et des hauteurs (règle particulière pour la hauteur des futures constructions au niveau de la zone UA située au nord-ouest du territoire, au carrefour du Balto).

La zone UA s'étend sur une superficie de 12,5 hectares, soit 2,9% du territoire.

4.2.2 La zone UB



La zone UB correspond principalement aux résidences de logements collectifs de la commune. Les tissus en zone UB offrent toutefois une certaine mixité (logements, commerces et services). La zone présente une vocation première d'habitat, offrant une diversité d'équipements et de services de proximité complémentaires à la zone urbaine du centre-ville.

La zone UB est caractérisée par son homogénéité. Elle correspond principalement à une articulation d'immeubles de logements collectifs implantés en rupture du réseau viaire public, au milieu de vastes étendues paysagées. Toutefois, la taille modeste des résidences et la taille du territoire de la commune permettent leur intégration au tissu urbain breuillois. Ces résidences ont conservé une dimension « humaine », favorisant les liens entre ces quartiers et le centre-ville de la commune. L'objectif du règlement de la zone UB est de favoriser le maintien des formes urbaines existantes, et de leur offrir des possibilités d'évolution encadrées. Les zones UB accueillent par ailleurs un certain nombre de services et équipements, dont il s'agit de favoriser la pérennité. C'est notamment le cas de l'hôpital privé de la commune.

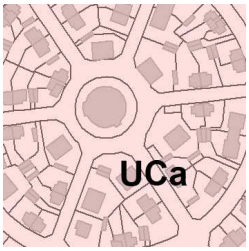
La zone UB s'étend sur une superficie de 18,4 hectares, soit 4,3% du territoire.

4.2.3 La zone UC



La zone UC correspond aux tissus résidentiels pavillonnaires de Brou-sur-Chantereine, qui s'étendent en extension du centre-ville. Elle comprend notamment un sous-secteur UCa correspondant à l'emprise de la cité cheminote, qui offre une qualité de vie résidentielle marquée. A dominante habitat, ces tissus conservent toutefois une certaine mixité fonctionnelle (équipements, commerces, petits services de proximité).

La zone UC correspond aux tissus pavillonnaires typiques de l'Île-de-France, caractérisé par un paysage urbain marqué par l'implantation des constructions au cœur de leur parcelle, par la végétalisation des espaces libres privatifs, et par la structuration des limites de parcelle par des murs de clôture. L'objectif du zonage et du règlement associé est donc de préserver ce paysage urbain caractéristique, tout en offrant des possibilités d'évolution des tissus, notamment en termes de densification, via les divisions parcellaires ou la construction de terrains aujourd'hui non bâtis.

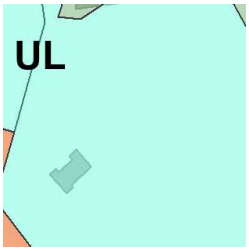


Le sous-secteur UCa correspond au tissu patrimonial de la Cité cheminote, qui s'étend par ailleurs sur le territoire de Chelles. L'objectif du règlement spécifique est de mieux en encadrer l'évolution, en limitant la constructibilité du quartier, afin de garantir la préservation de ses qualités patrimoniales et urbaines. Des possibilités d'évolution de l'existant sont toutefois définies.

La transition entre le sous-secteur UCa et la zone UA, au sud de la cité cheminote, revêt une importance particulière. De nombreux débats ont porté sur la question de la zone urbaine adaptée aux pavillons de la cité donnant sur l'avenue Jean Jaurès. La question principale portait en particulier sur le devenir de deux pavillons, qui ont fait l'objet d'une réflexion menée par le bailleur de la cité. Cette réflexion ayant d'une part finalement été abandonnée, la concertation auprès de la population ayant d'autre part mis en évidence l'attachement des habitants pour ces constructions, le choix a été fait de les maintenir dans le zonage UCa de la cité cheminote, offrant une constructibilité plus limitée que la zone UA. Ce choix fort s'inscrit dans une logique d'affirmation des liens entre l'avenue Jean Jaurès et la cité à proprement parler : la mise en valeur de ces pavillons, particulièrement visible depuis l'avenue, constituera une invitation à pénétrer au cœur de la cité. Le devenir de ces pavillons est lié à celui de la cité cheminote. Leur évolution pourra être envisagée dans le cadre d'une réflexion d'ensemble, et non via une réflexion portant sur un projet immobilier isolé.

La zone UC stricte s'étend sur une superficie de 20,6 hectares, soit 4,8% du territoire.
Le sous-secteur UCa s'étend sur une superficie de 9,9 hectares, soit 2,3% du territoire.
L'ensemble de la zone UC s'étend donc sur une superficie de 30,5 hectares, soit 7,1% du territoire.

4.2.4 La zone UL



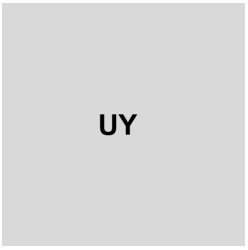
La zone UL correspond à l'espace prairial situé au nord des tissus urbanisés de Brou-sur-Chantereine et à un secteur aux abords du bois de Brou. La zone comprend également le groupe scolaire Jean Jaurès. Elle constitue une zone destinée à accueillir des équipements scolaires, sportifs et de loisirs, et à pérenniser les équipements existants.

La zone vise ainsi spécifiquement la mise en œuvre de projets d'équipements portés par les collectivités (Commune, Conseil Départemental). Le choix de classer dans cette zone une partie du territoire aujourd'hui non urbanisée, mais intégrée au tissu urbain, vise à affirmer une politique volontariste en matière de relocalisation du collège de Brou-sur-Chantereine.

En effet, le futur collège, qui devrait être construit à Chelles, ne pourra a priori pas absorber les élèves de Brou (d'après les prévisions, il serait saturé dès son ouverture). Cette situation relancera donc la question d'un nouveau collège à Brou et de sa relocalisation, laissant ainsi disponibles des locaux qui pourraient être utilisés pour permettre la restructuration des écoles maternelles et élémentaires de la commune (raison de son maintien en zone UL). Pour cette raison, la commune de Brou-sur-Chantereine souhaite proposer dès aujourd'hui des espaces pouvant à moyen et long termes accueillir un nouveau collège, sans pour autant obérer leur destination actuelle (raison pour laquelle l'autre site d'accueil possible identifié dans le P.A.D.D., correspondant aux emprises ferrées, reste en zone UY, qui est dédiée à l'activité ferroviaire). Par ailleurs, du fait du cadre particulièrement contraint du territoire de Brou-sur-Chantereine, les espaces envisagés pour la relocalisation du collège posent un certain nombre de questions en matière de faisabilité. Pour cette raison, la commune souhaite se laisser le temps de mener des études complémentaires (végétation, éventuellement étude pédologique) afin de déterminer quel site est le plus pertinent, et dans quelles conditions. Les deux sites envisagés constituent donc **des secteurs de réflexion**, pouvant éventuellement, à plus longue échéance (dans le cadre d'une future révision du PLU) aboutir à une démarche plus opérationnelle.

La zone UL s'étend sur une superficie de 10,3 hectares, soit 2,3% du territoire.

4.2.5 La zone UY



La zone UY constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation exclusive du chemin de fer. Les objectifs du règlement de la zone visent à définir des règles permettant le maintien de l'activité.

La zone UY s'étend sur une superficie de 7,5 hectares, soit 1,7% du territoire.

4.2.6 Zones urbaines : les éléments de patrimoine

Chacune des zones urbaines fait l'objet d'une réglementation spécifique destinée à permettre l'évolution des tissus urbains, tout en prenant en compte leurs caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales. Toutefois, il est apparu nécessaire de proposer une prise en compte patrimoniale plus poussée de certains éléments spécifiques, à travers la mobilisation de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Ce dernier permet en effet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables aux zones concernées contenues dans le règlement, certains édifices remarquables sont soumis à des mesures de protection spécifiques. L'identification au document graphique entraîne, en effet, une application du régime de déclaration préalable pour tous travaux, et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé. Cette identification des constructions constitutives du patrimoine de Brou-sur-Chantereine permet à la commune de maîtriser son patrimoine et d'engager un dialogue constructif quant à la qualité patrimoniale des édifices, en cas de volonté des propriétaires de faire évoluer leur bien.

Numéro au document graphique	Nom de l'élément	Adresse	Description	Photographie	Justification de la protection
B1	Premier pavillon d'entrée du château de Brou.	7 Avenue Victor Thiébaut	Pavillon de dépendance du Château de Brou, marquant l'entrée du domaine.		Les deux pavillons fonctionnent en synergie et témoignent de l'importance du domaine du Château de Brou dans l'histoire de la commune. Récemment rénovés, ils ont conservé des qualités architecturales intéressantes. L'intérêt réside par ailleurs dans l'articulation entre les deux pavillons, et la cohérence du mur de clôture.
B2	Second pavillon d'entrée du château de Brou.				
B3	Pavillon du 18e siècle.	15 Avenue Victor Thiébaut	Pavillon du XVIIIe siècle lié à l'origine au domaine du Château de Brou.		La construction est un témoignage remarquable d'un bâti XVIIIe siècle sur le territoire de Brou-sur-Chantereine. Récemment rénové, elle a gardé toutes ses qualités architecturales. Sa situation en zone UA de densification maîtrisée justifie l'appui d'une protection

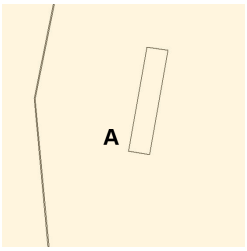
					patrimoniale.
B4	Villa 1.	23 Rue Carnot	Villa en meulière – fin XIXe siècle début XXe siècle – caractéristique de la maison de notable en Ile-de-France.		La villa est remarquablement bien préservée : appareillage, modénatures, mur de clôture. Elle est par ailleurs particulièrement visible de l'espace public.
B5	Villa 2.	20 bis Rue Carnot	Villa caractéristique de la maison de notable en Ile-de-France.		La villa est camouflée aux regards par la cohérence de l'aménagement paysager de sa parcelle : murs de clôture préservés, végétation privée qui déborde sur l'espace public. Située en zone UC, le caractère résidentiel de l'espace est affirmé.
B6	Villa 3.	26 Avenue Jean Jaurès	Villa en meulière située au croisement entre la rue Robert Desnos et l'Avenue Jean Jaurès.		La villa est particulièrement visible depuis l'Avenue Jean Jaurès. Sa position au niveau d'un croisement permet une mise en scène de son portail, renforcée par le maintien des murs de clôture et de la végétation privée située sur la parcelle. L'intérêt du pavillon réside également dans la qualité et la préservation de son architecture.

B7	Villa 4.	45 Avenue Jean Jaurès	Groupe de deux villas situé dans un îlot cohérent donnant sur l'Avenue Jean Jaurès.		Au-delà de la qualité intrinsèque de leur architecture, les deux villas constituent un ensemble cohérent : implantation au cœur de leur parcelle, maintien des murs de clôture, végétation privée qui déborde visuellement sur la voie publique. L'ensemble de l'îlot constitue ainsi à la fois un témoignage d'un type d'urbanisation caractéristique de la région, et une respiration au sein d'un tissu plus urbain.
B8	Villa 5.	43 Avenue Jean Jaurès			

4.3 Les zones à urbaniser

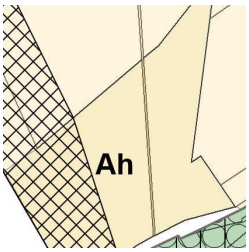
Le P.L.U. de Brou-sur-Chantereine ne définit pas de zone à urbaniser (AU). L'ancienne zone NA au Plan d'Occupation des Sols (correspondant aux anciennes zones à urbaniser) est classée en zone UL dans le présent PLU.

4.4 Les zones agricoles



La zone agricole (A) est une zone à protéger en raison de leur richesse, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. La Zone A possède un sous-secteur Ah correspondant à l'emplacement des projets d'aménagement d'une ferme pédagogique et de jardins familiaux.

Les objectifs du règlement de zone visent à n'autoriser que les constructions nécessaires à l'évolution des activités agricoles, dans un souci tant paysager et environnemental qu'économique (pérennisation de l'activité en tant que telle).



Le sous-secteur Ah offre des possibilités de constructibilité limitée : il est destiné à la mise en œuvre de deux projets spécifiques : la ferme pédagogique et les jardins familiaux.

La zone A stricte s'étend sur une superficie de 47,44 hectares, soit 11,1% du territoire.
Le sous-secteur Ah s'étend sur une superficie de 1,7 hectare, soit 0,4% du territoire.
L'ensemble de la zone A s'étend donc sur une superficie de 49,2 hectares, soit 11,5% du territoire.

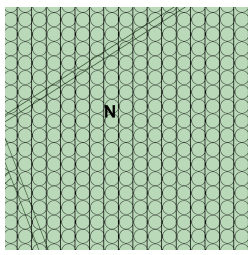
4.5 Les zones naturelles

Les zones naturelles (N) recouvrent des espaces naturels et agronaturels du territoire communal. Elles sont destinées à assurer leur protection 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 l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

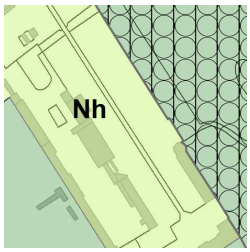
Les zones N comprennent différents sous-secteurs où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :

- Zones N : zones naturelles ou agricoles à protéger et mettre en valeur pour leur intérêt écologique majeur. Cette zone concerne notamment l'intégralité du bois de Brou, qui fait l'objet d'un Plan simple de gestion (forêt privée de plus de 25 hectares) permettant son entretien. Le règlement interdit



les constructions nouvelles dans ces secteurs, mais permet les cultures agricoles.

- Zones Nh : zones d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent, disposant d'une constructibilité limité. Les constructions sont en effet autorisées en zone N (article R.123-8 du Code de l'Urbanisme) « dans des secteurs de taille et de capacité limitées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Le sous-secteur Nh est donc spécifique au bâti isolé ; l'évolution des constructions existantes y est autorisée, sans permettre l'implantation de nouveaux logements ou activités. L'objectif est de permettre une certaine évolution de ces bâtis, tout en préservant leurs caractéristiques architecturales et leur inscription dans le paysage du territoire.



- Zones Nzh correspondent les zones et milieux naturels humides à protéger identifiés au SAGE Marne-Confluence. Ce sous-secteur spécifique est strictement règlementé et ne peut être aménagé que sous certaines dispositions prescrites dans le règlement mis en annexe du présent PLU. *NDLR : ce secteur a été créé sur des parties des zones UL et N majoritairement (700m² sur l'ER n°2 en zone A) dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU.*

La zone N stricte s'étend sur une superficie de 284,45 hectares, soit 66.4% du territoire. Le sous-secteur Nh s'étend sur une superficie de 6 hectares, soit 1,4% du territoire. Le sous-secteur Nzh s'étend sur une superficie de 9,81 hectares soit 2.3 % du territoire. L'ensemble de la zone N s'étend donc sur une superficie de 300,26 hectares, soit 70,1% du territoire.

4.6 Tableau des superficies par zones du PLU

	PLU approuvé en 2014		PLU suite annulation partielle (2017)		Révision allégée n°1 du PLU	
ZONE	**SURFACE (ha)**	**%**	**SURFACE (ha)**	**%**	**SURFACE (ha)**	**%**
UA	12,5	2,9%	12,5	2,9%	12,5	2,9%
UB	18,4	4,3%	18,4	4,3%	18,4	4,3%
UC	20,6	4,8%	20,6	4,8%	21,1	4,9%
UC	*inexistante*		0,5* (POS 1994)	0,1%	*inexistante*	
UCa	9,9	2,3%	9,9	2,3%	9,9	2,3%
UL	11,3	2,6%	11,3	2,6%	10,3	2,4%
UY	7,5	1,7%	7,5	1,7%	7,5	1,7%
A	47,5	11,1%	47,5	11,1%	47,5	11,1%
Ah	1,7	0,4%	1,7	0,4%	1,7	0,4%
N	293,3	68,4%	292,8*	68,3%	284	66,2%
Nh	6	1,4%	6	1,4%	6	1,4%
Nzh	*inexistante*		*inexistante*		9,8	2,3%

(*) L'annulation partielle du PLU a pour conséquence de rendre applicable, sur les zones annulées, le POS de 1994, où ces secteurs étaient en zone UC, mais avec des règles différentes.

Le présent projet de révision allégée permet de créer une zone Nzh de 9,81 hectares au droit des zones et milieux humides identifiées par le SAGE Marne Confluence. Le foncier en zone Nzh est prélevé :

- d'un hectare pour la zone UL initiale ;
- de 700 m^2 pour la zone A initiale (au droit de droit de l'emplacement réservé n°2 ;
- de 8,85 hectares pour la zone N initiale.

Ainsi, le projet de révision allégée du PLU réduit d'un demi-hectare la superficie totale des zones urbaines au profit des zones naturelles.

	PLU 2014		PLU 2017	
	SURFACE (ha)	**%**	**SURFACE (ha)**	**%**
Zones urbaines	80,2	18,7	79,6	18,5%
Zones à urbaniser	0	0	0	0,0%
Zones agricoles	49,2	11,5	49,2	11,5%
Zones naturelles	299,3	69,8	299,86	70,1%
Total zones U et AU	**80,2**	18,7%	**79,6**	18,6%
Total zones A et N	**348,4**	81,3%	**349**	81,4%
Total surface	428,6	100	428,6	100

5. JUSTIFICATION DU REGLEMENT

Un corpus de règles, spécifique à chaque secteur de zone, s'applique à l'ensemble du territoire. En application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, il peut comprendre, en tout ou partie, quatorze articles, répartis en trois sections.

- Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :
    - Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
    - Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Section 2 – Conditions à l'occupation des sols :
    - Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
    - Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux ;
    - Article 5 : Caractéristiques des terrains ;
    - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
    - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
    - Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
    - Article 9 : Emprise au sol ;
    - Article 10 : Hauteur maximum des constructions ;
    - Article 11 : Aspect extérieur ;
    - Article 12 : Stationnement ;
    - Article 13 : Espaces libres et plantations ;
- Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols
    - Article 14 : Coefficient d'occupation des sols.

Deux nouveaux champs d'actions ont été créés par la loi Grenelle II. Le règlement du P.L.U. peut ainsi définir :

- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

- les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas du règlement du P.L.U. de Brou-sur-Chantereine, ces dispositions ont été intégrées au sein des quatorze articles réglementaires, principalement l'article 11 (intégration des dispositifs d'énergie renouvelable).

Si chaque zone dispose d'un corpus de règles qui lui est propre, certaines grandes caractéristiques ont été voulues transversales.

5.1 Un corpus de règles s'appliquant à l'ensemble du territoire

Assurer les conditions nécessaires d'équipement et de configuration des terrains (Articles 3, 4 et 12)

Trois articles du règlement sont rédigés de façon à limiter la constructibilité des terrains aux parcelles pouvant effectivement accueillir les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement urbain, à la sécurité et à la bonne qualité de l'environnement.

Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes à la circulation

Les accès et la voirie doivent être aménagés pour tenir compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie, ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique. Ils doivent par ailleurs permettre la collecte des ordures ménagères.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

Le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire. A défaut d'un réseau collectif, la mise en place d'un système d'assainissement individuel est obligatoire. Un prétraitement est exigé pour l'évacuation des eaux usées non domestiques.

Article 12 : Obligation de création de places de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations en dehors des voies et emprises publiques. Certains ratios minimum sont imposées dans les zones urbaines. Des dispositions spécifiques sont prévues en cas d'impossibilité technique (Article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme).

Intégration des constructions à leur environnement (articles 11 et 13)

L'intégration des nouvelles constructions aux tissus urbains existants et la conservation des caractéristiques des différents quartiers de Brou-sur-Chantereine sont considérées dans deux articles : l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions et l'article 13 sur les espaces extérieurs. L'article 11 permet par ailleurs de réglementer l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Les toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- Les percements de toitures (lucarnes et châssis de toits) sont par ailleurs encadrés ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les parements

- L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts est interdit ;
- Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est proscrit, tout comme les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres ;
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysage naturels ou urbains.

Les abords

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et dans le voisinage immédiat ;
- L'intégration des éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, antennes paraboliques et des éléments de climatiseur, éoliennes individuelles…) est obligatoire ;
- L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompes à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Article 13 : Les espaces libres et plantations

Le règlement met l'accent sur le traitement qualitatif des espaces, notamment résidentiels.

- Les plantations et structures paysagères existantes doivent être conservées au maximum ;
- Une partie des espaces libres privatifs doit obligatoirement être végétalisée. Des obligations de planter des arbres de haute tige sont par ailleurs définies ;
- L'aménagement paysager des aires de stationnement est encadré ;
- Dans certaines zones, une partie des espaces libres privatifs doit être traitée en pleine terre.

En matière de préservation de la ressource en eau et des milieux naturels dans une logique d'aménagement durable du territoire :

Article 7 : implantation des constructions

- la constructibilité est limitée le long du ru de Chantereine, avec un recul à respecter de part et d'autre de l'axe du ru qu'il soit à ciel ouvert ou busé de 7 à 10 mètres selon les zones

Article 4 : desserte par les réseaux

- la gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée
- les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

Article 12 : stationnement

- l'imperméabilisation des sols des aires de stationnement extérieurs et de leurs accès doivent être perméables et les espaces enrobés devront être limités.

5.2 Spécificité des zones

Définir la vocation globale de la zone : zones urbaines mixtes ou spécialisées, zones agricoles et naturelles préservées – articles 1 et 2
Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée. Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone. Est ainsi assurée la compatibilité des constructions à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble des possibles.

Implanter les constructions dans le respect des formes existantes – articles 6, 7 et 8
Les articles 6, 7 et 8 des règlements permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7) et aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).
Le P.L.U. met en place des dispositions observées sur le terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Il veille également à proposer des règles permettant la mise en œuvre des objectifs de construction de logements fixés par la TOL et des objectifs d'optimisation des zones urbaines fixés par le SDRIF 2030.

Permettre une densification modérée : articles 5, 9, 10 et 14
Les règles de densité sont complémentaires, et poursuivent des objectifs différents selon les zones : renforcer le caractère central du centre-ville, en permettant une densification modérée, ou ne pas compromettre les qualités paysagères des zones naturelles.

Article 5 : caractéristiques des terrains

En vertu de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, la détermination d'une superficie minimale des terrains constructibles n'est possible que lorsque celle-ci est justifiée :

- Par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- Par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

La question de l'assainissement ne posant pas de problèmes particuliers à Brou-sur-Chantereine (assainissement collectif sur les espaces urbains), la rédaction de l'article 5 s'attache uniquement à encadrer les conditions d'assainissement à la parcelle dans les zones agricoles et naturelles.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol s'entend comme la projection, sur le plan horizontal, de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière. La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte, le cas échéant, de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

Article 10 : hauteur des constructions

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone, afin de préserver le paysage urbain et la cohérence de la zone. Les hauteurs sont définies en mètres : depuis la réforme du permis de construire en 2007, la disposition intérieure des constructions n'est plus une pièce obligatoire. Réglementer la hauteur des constructions en fonction du nombre d'étages n'est donc plus pertinent, dans le sens où un étage peut recouper différentes hauteurs.

La création d'une zone Nzh visant la préservation et la protection des mares, zones et milieux humides :

Article 2 : occupations et utilisation du sol

- En zone Nzh, les constructions, travaux et installations sont soumises au règlement du SAGE Marne confluence mis en annexe du PLU. En dehors des dispositions inscrites à ce règlement aucune construction et installations ne sont autorisées.

5.3 Tableaux récapitulatifs des spécificités de zones

Zone	Article	Contenu de l'article	*Justifications*
Zones urbaines résidentielles mixtes (UA, UB, UC comprenant le sous-secteur UCa)	**1 : dispositions communes**	Sont interdits : - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article 2. - Les sièges d'exploitations agricoles et les constructions à usage agricole. - Les nouvelles installations à usage de station service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).	*Eviter l'augmentation des nuisances et des risques dus aux activités polluantes pour les habitants.* *Eviter l'augmentation des problèmes de voisinage entre habitat résidentiel et activité agricole, et affirmer la vocation urbaine de ces zones.* *Encadrer cette occupation urbaine pouvant causer des problématiques.*
	1 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : Sont interdits : - Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles.	*Eviter l'augmentation des nuisances et des risques dus aux activités pouvant être polluantes dans le cœur de ville de Brou-sur-Chantereine.*
	2 : dispositions communes	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nouvelles correspondant à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à des entreprises artisanales, et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que	*Permettre l'implantation des ICPE liées à des besoins de proximité pour la population.*

		drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée Définition d'une possibilité de faire abstraction des articles 5,6,7,8 et 11 dans le cas d'extension, de surélévation ou de modification de bâtiments existants, sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques	*Porter une attention particulière à l'intégration paysagère de ces dispositifs volumineux dans un souci de préservation des visibilités et paysages d'ensemble.* *Permettre l'évolution des constructions déjà existantes qui ne respectent pas les règles fixés par le PLU.*
	2 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Pour les constructions nouvelles implantées le long de la RD 934 (Avenue Jean Jaurès et Avenue Victor Thiébaut), les rez-de-chaussée donnant directement sur la voie départementale devront être à usage de commerces, artisanat, bureaux ou services.	*Maintenir les possibilités d'évolution des établissements industriels existants ne présentant pas de contradiction avec la fonction résidentielle.* *Favoriser l'installation d'activités le long de l'axe principal de Brou-sur-Chantereine, afin de permettre la revitalisation du centre-ville. Cette mesure est corrélée à la future augmentation de la population, qui entraînera de nouveaux besoins en matière de commerce de proximité et renforcera considérablement le bassin de chalandise de Brou.*
	3 : dispositions communes	*1. Accès* Toute opération doit prendre le minimum	*Adapter les accès et la voirie aux fonctions de la voirie.*

		d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres. *2. Voirie* Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.	
	3 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.	*Permettre dans les cas d'intervention sur des îlots constitués des dispositions alternatives moins contraignantes*
	4 : dispositions communes	*1. Eau potable* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public. *2. Assainissement* *Eaux usées* Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement. Les prescriptions du SAGE an matière de gestion et de maîtrise des rejets d'eaux pluviales ont été intégrées.* *Inciter à la réalisation de solution durable d'aménagement :* *Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative.*

		Eaux pluviales Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.). La gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales des I.O.A.TA ou I.C.P.E dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence. Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieur à 0,1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.	
	5 : dispositions spécifiques	Non réglementé.	*Favoriser l'évolution et la densification de secteurs urbains.*

	6 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : Les rez-de-chaussée des constructions principales doivent être édifiées à l'alignement ou la limite qui s'y substitue. Une implantation des constructions en retrait d'au moins 25 mètres depuis l'alignement actuel ou projeté sera acceptée : • dans le cas où la parcelle compte déjà une construction à l'alignement, et à condition que toutes les conditions de desserte soient remplies ; • Dans le cas d'une opération d'ensemble visant à l'édification d'une construction à l'alignement, et d'une construction en retrait d'au moins 25 mètres. **En zone UB** : Les constructions principales doivent être édifiées en retrait de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction au plus proche point de l'alignement opposé, actuel ou prévu, doit être au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L=H).	*Les dispositions de la zone UA visent à affirmer un paysage urbain (implantation à l'alignement), tout en offrant des possibilités de construction en second rang des parcelles, dans une logique de densification.* *En zone UB, l'objectif est le maintien des formes existantes.*

		En zone UC : Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres de retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. L'intégralité de la construction doit être comprise dans cette bande. Dans le cas de parcelles de plus de 25 mètres de profondeur, l'implantation d'une seconde construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.	*En zone UC, l'objectif est de maintenir le caractère résidentiel des quartiers, tout en favorisant une certaine densification via l'urbanisation de certains fonds de parcelles.*
	6 : dispositions communes (suite)	Le long du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, un recul d'au moins 10 mètres plus la demie-largeur du rû doit être respecté de part et d'autre de l'axe du cours d'eau. Cette disposition s'applique aux constructions, aménagements et installations	*Selon les objectifs du SRCE, du SAGE Marne-Confluence et du Contrat Sage Marne Confluence arrêté par la communauté d'agglomération, un objectif de qualité paysagère, écologique, de valorisation et de reconquête de l'intérêt patrimonial et écologique du rû de Chantereine est recherché. Cette disposition vise à préserver le paysage urbain existant, tout en maintenant la biodiversité voir la favoriser le long de la trame verte et bleue et conserver les possibilités d'aménager à long terme le ru de Chantereine.*
	7 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : Dans une bande de 25 mètres de profondeur à partir de l'alignement actuel ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées sur deux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.	*Les dispositions de la zone UA visent à favoriser l'implantation mitoyenne qui structure l'espace public, organise*

		Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les constructions pourront s'implanter soit sur 1 limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques, soit selon un retrait. Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de la limite de fond de parcelle. Le long du ru de Chantereine, un recul d'au moins 10 mètres plus la demie-largeur du rû doit être respecté de part et d'autre de l'axe du cours d'eau. **En zones UB et UC** : Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit selon un retrait. Le long du ru de Chantereine, un recul d'au moins 10 mètres plus la demie-largeur du rû doit être respecté de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.	*les typologies architecturales et permet une meilleure gestion des surfaces parcellaires. Ces choix vont dans le sens de l'affirmation du caractère urbain du centre-ville de la commune.* *En zones UB et UC, les dispositions visent à préserver le paysage urbain existant, tout en maintenant les possibilités d'aménager à long terme le ru de Chantereine.*
	8 : dispositions communes	Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à une certaine distance variable selon la zone. Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.	*Ces dispositions ont pour objectif d'assurer l'ensoleillement des constructions bâties sur une même unité foncière, et de veiller au maintien de distances raisonnables entre elles, afin de ne pas aboutir à la création d'espaces résiduels peu qualitatifs.*

	9 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : L'emprise au sol des constructions est limitée à 90%. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 800 m², cette limite est abaissée à 70%. **En zones UB et UC (à l'exception du secteur UCa)** : Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 50%. **En secteur UCa**, il n'est pas fixé de limite au coefficient d'emprise au sol maximal.	*Ces dispositions cherchent à encadrer la densification du tissu urbain en fonction des morphologies urbaines existantes, des densités et types de parcelles rencontrés.* *Permettre une évolution maîtrisée du tissu, répondant aux objectifs d'optimisation des espaces urbanisés fixés par le SDRIF 2030.*
	10 : dispositions communes	-	*Les dispositions communes visent à permettre l'adaptation de la hauteur maximale au contexte de la parcelle ou à autoriser des dépassements selon la nature de la construction.*
	10 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 13 mètres au niveau le plus élevé. Cette hauteur de façade maximale est réduite à 10 mètres pour trois zones d'entrée de ville, afin de favoriser une certaine progression des hauteurs. Sont concernées : • la zone UA limitrophe de Chelles, située au niveau de la rue Carnot ; • les parcelles situées en entrée de ville, avenue Thiébaut ; • les parcelles situées en entrée de ville, avenue Jean Jaurès.	*Ces dispositions cherchent à encadrer l'évolution du tissu urbain en fonction des morphologies urbaines existantes, des densités et hauteurs de bâti existants, ainsi que des projets existants, et notamment celui visant à favoriser la revitalisation du centre-ville (zone UA).* *La règle propose par ailleurs 3 variantes,* - *3 au sein de la zone UA (variantes explicitement précisées sur le plan de zonage), afin de proposer une*

		Cette disposition est directement précisée sur le document graphique. La hauteur absolue pourra néanmoins être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage. La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres. **En zone UB** : La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 15 mètres au niveau le plus élevé. La hauteur d'acrotère ou de faîtage des bâtiments pourra être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage. La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres.	*gradation de la densification du centre-ville ;* - *au sein du sous-secteur UCa, afin de préserver les formes architecturales caractéristiques de la Cité Cheminote.* *NOTA : Ces dispositions ont été modifiées dans le cadre de la modification n°1 du PLU.*

		En zone UC : La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 9 mètres au niveau le plus élevé. La hauteur absolue des bâtiments pourra être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage. La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres **En sous-secteur UCa**, cette hauteur de façade maximale des bâtiments est fixée à 7 mètres.	
	11 : dispositions communes	-	*Les dispositions des articles 11 visent à préserver l'insertion du bâti au sein du contexte architectural et urbain, tout en permettant certaines adaptations.*
	12 : dispositions communes	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.	*Adapter les stationnements aux besoins de l'opération sans imposer de seuil minimal contraignant et parfois incohérent dans une logique de préservation des ressources naturelles*

		Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces d'enrobés devront être limités. Rappel de la législation en matière de stationnement vélo.	*Le règlement rappelle les dispositions du code de la construction et de l'habitat quant à la réalisation de stationnements vélo.*
	12 : dispositions spécifiques	**En zone UA** : 1,3 emplacements par logement. **En zone UB** : 1,5 emplacements par logement. **En zone UC** : 2 emplacements par logement, dont au moins 1 couvert.	*Les différents ratios s'adaptent au contexte de chaque zone urbaine : volonté de développer les circulations douces et l'usage des transports en commune dans le centre-ville, où le stationnement est déjà très contraint ; ménages statistiquement plus motorisés dans les quartiers plus résidentiels.*
	13 : dispositions communes	*1 – Espaces verts* La plantation d'arbres de haute tige est imposée en fonction de la superficie des espaces libres privatifs. *2. Stationnement* Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.	*Les dispositions communes visent à imposer une végétalisation du tissu urbain et promouvoir la présence de la nature en ville malgré les objectifs de densification.* *Des dispositions particulières sont prises pour les aires de stationnement compte tenu des formes peu qualitatives qu'ils sont susceptibles de prendre.* *Une liste de recommandation*

			d'espèces permet la promotion d'une palette locale, consommant moins d'eau et favorable à la biodiversité de la commune.
	13 : dispositions spécifiques	<u>*En zone UA et UC :*</u> Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 50 %, dont au moins 20% en pleine terre. <u>*En zone UB*</u> Les espaces libres privatifs (devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 30 %, dont au moins 40% en pleine terre.	*Ces dispositions, déjà inscrites au PLU approuvé en 2014, favorisent le développement de zones de perméabilité.*
	14 : dispositions communes	Sans objet.	*Le COS n'est pas réglementé, les autres articles permettant d'encadrer la constructibilité des terrains.*

Zone	Article	Contenu de l'article	*Justifications*
Zone urbaine à vocation de loisirs et d'équipement (UL)	**1**	Sont interdits : - Les constructions à usage d'habitation, autres que celles autorisées à l'article 2. - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. - Les terrains de camping et l'installation de caravanes. - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.	*Réserver cette zone aux équipements d'intérêt collectifs et aux occupations liées ou rendues nécessaires.*
	2	- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.	
	3	*1. Accès* Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.	*Adapter les accès et la voirie aux fonctions de la voirie.*

		Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. *<u>2. Voirie</u>* Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.	
	4	*<u>1. Eau potable</u>* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public. *<u>2. Assainissement</u>* *Eaux usées* Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement. Intégrer les prescriptions du SAGE an matière de gestion et de maîtrise des rejets d'eaux pluviales.* *Inciter à la réalisation de solution durable d'aménagement :* *Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative.*

		Eaux pluviales Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.). la gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée. les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales des I.O.A.TA ou I.C.P.E dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence. Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieur à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.	

	5	Sans objet.	*La nature des constructions autorisées et leur destination ne permettent pas l'édiction de règles, qui apparaissent sans fondement pertinent.*
	6	Les constructions principales doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes.	*Les dispositions visent à favoriser la bonne intégration des futures constructions, notamment par rapport au rû de Chantereine.* *Selon les objectifs su SRCE, du SAGE Marne-Confluence et du Contrat Sage Marne Confluence arrêté par la Communauté d'Agglomération, un objectif de qualité paysagère, écologique, de valorisation et de reconquête de l'intérêt patrimonial et écologique du rû de Chantereine est recherché. cette disposition visent à préserver le paysage urbain existant, tout en maintenant la biodiversité voir la favoriser le long de la trame verte et bleue et conserver les possibilités d'aménager à long terme le rû de Chantereine.*
	7	Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement de 10 mètres par rapport à toutes les limites séparatives de la propriété. Le long du ru de Chantereine, un recul d'au moins 10 mètres plus la demie-largeur du rû doit être respecté de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.	
	8	Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être au moins égale à 8 mètres.	
	9	Sans objet.	*La nature des constructions autorisées et leur destination ne permettent pas l'édiction de règles, qui apparaissent sans fondement pertinent.*
	10	Sans objet.	
	11	Dispositions minimales préservant l'intégration d'ensemble.	*Permettre la réalisation de ces bâtiments aux caractéristiques parfois complexes.*

	12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces d'enrobés devront être limités. Rappel de la législation en matière de stationnement vélo.	*Adapter les stationnements aux besoins de l'opération sans imposer de seuil minimal contraignant et parfois incohérent dans une logique de préservation des ressources naturelles.* *Le règlement rappelle les dispositions du code de la construction et de l'habitat quant à la réalisation de stationnements vélo.*
	13	*<u>1 – Espaces verts</u>* Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum. 15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées. *<u>2 – Stationnement</u>* Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.	*Les dispositions visent à imposer une végétalisation des zones et promouvoir la présence de la nature en ville.* *Des dispositions particulières sont prises pour les aires de stationnement compte tenu des formes peu qualitatives qu'ils sont susceptible de prendre.* *Une liste de recommandation d'espèces permet la promotion d'une palette locale, consommant moins d'eau et favorable à la biodiversité de la commune.*
	14	Sans objet.	*Le COS n'est pas réglementé, les autres articles permettant d'encadrer la constructibilité des terrains.*

Zone	Article	Contenu de l'article	*Justifications*
Zone urbaine destinée à l'exploitation du chemin de fer (UY)	**1**	Sont interdits : - Les constructions à usage d'habitation. - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier. - Les établissements économiques : bureaux, commerces, établissements artisanaux et industriels, à l'exception de ceux répondant aux conditions fixées dans l'article 2. - Les bâtiments destinés à servir d'entrepôts, à l'exception de ceux répondant aux conditions fixées dans l'article 2.	*Réserver cette zone aux activités nécessaires à la pérennité de l'exploitation du chemin de fer.*
	2	Les constructions et installations utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire. Les constructions à caractère commercial, industriel de tiers implanté sur le domaine du chemin de fer, et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer, sous réserve qu'après application des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles peuvent présenter, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité ni de nuisances inacceptables.	
	3	*1. Accès* Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous	*Adapter les accès et la voirie aux fonctions de la voirie.*

		réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. *<u>2. Voirie</u>* Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.	
	4	*<u>1. Eau potable</u>* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public. *<u>2. Assainissement</u>* *Eaux usées* Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement. Intégrer les prescriptions du SAGE an matière de gestion et de maîtrise des rejets d'eaux pluviales.* *Inciter à la réalisation de solution durable d'aménagement :* *Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative.*

		Eaux pluviales Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.). La gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales des I.O.A.TA ou I.C.P.E dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence. Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieur à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.	
	5	Sans objet.	*Aucune raison technique ou paysagère n'indique la nécessité de réglementer cet article.*

	6	Les constructions principales doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.	*Les dispositions visent à favoriser la bonne intégration des futures constructions en veillant à leur intégration paysagère et la préservation, valorisation des milieux naturels. Intégrer des préconisations d'aménagement en matière de préservation de la ressource en eaux et des milieux naturels dans une logique d'aménagement durable du territoire.*
	7	Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres des zones à vocation d'habitat. Cette marge fera l'objet d'un traitement paysager. Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait des limites séparatives. Le long du ru de Chantereine, un recul d'au moins 10 mètres plus la demie-largeur du rû doit être respecté de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.	
	8	Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être au moins égale à 8 mètres.	
	9	Sans objet.	*Aucune raison technique ou paysagère n'indique la nécessité de réglementer cet article.*
	10	La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 12 mètres au niveau le plus élevé. Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	*Les hauteurs sont fixées en fonction des caractéristiques techniques des bâtiments d'activités liés à l'activité ferroviaire.*

	11	Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'être en adéquation avec la conservation des perspectives monumentales.	*Favoriser l'intégration de bâtiments techniques situés à proximité des tissus résidentiels.*
	12	Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les constructions et installations nouvelles que les stationnements des véhicules répondent aux besoins de l'opération. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.	*Adapter les stationnements aux besoins de l'opération sans imposer de seuil minimal contraignant et parfois incohérent dans une logique de préservation des ressources naturelles.*
	13	Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.	*Une liste de recommandation d'espèces permet la promotion d'une palette locale, consommant moins d'eau et favorable à la biodiversité de la commune.*
	14	Sans objet.	*Le COS n'est pas réglementé, les autres articles permettant d'encadrer la constructibilité des terrains.*

Zone	Article	Contenu de l'article	*Justifications*
Zones agricoles (A, comprenant le sous-secteur Ah)	**1**	Sont interdits : - Les constructions neuves à usage d'habitation, d'équipement ou d'activité qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole. - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.	*Réserver les espaces cultivés à l'activité agricole et aux activités de diversification.* *Assurer les bonnes conditions de la cohabitation entre les activités agricoles et les zones urbaines du territoire.*
	2 : dispositions communes	Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone. Les établissements industriels et les commerces liés à l'activité agricole ou à l'élevage dont l'implantation sera au minimum à 50 mètres des limites des zones U. Les constructions à usage d'habitation directement liées aux exploitations agricoles et situées à proximité des bâtiments agricoles. Lors de la création d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.	

	2 : dispositions spécifiques	**En zone Ah** : - les activités liées à la diversification de l'activité agricole (à condition que celle-ci demeure l'activité principale de la structure), - les équipements de loisir rural (club équestre, gîtes ruraux, fermes, auberges, chambres d'hôtes, etc.) - les jardins familiaux, collectifs ou partagés, - Les constructions annexes, ou l'extension des constructions principales existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.	*Permettre la mise en œuvre de projets communaux spécifiques : ferme pédagogique, jardins familiaux.*
	3	*1. Accès* Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. *2. Voirie* Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.	*Adapter les accès et la voirie aux fonctions de la voirie.*

	4	*1. Eau potable* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur. *2. Assainissement* *Eaux usées* Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé. A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. *Eaux pluviales* Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement. Intégrer les prescriptions du SAGE an matière de gestion et de maîtrise des rejets d'eaux pluviales.* *Inciter à la réalisation de solution durable d'aménagement :* *Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative.*

		adaptés à l'opération et au terrain. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est préconisée. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales des I.O.A.TA ou I.C.P.E dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence. Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieur à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.	
	5	En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires, conformément à la réglementation.	*Assurer la qualité de l'assainissement des parcelles situées en-dehors du réseau d'assainissement collectif.*

	6	Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique, dont les chemins ruraux.	*Les dispositions visent à favoriser la bonne intégration des futures constructions.*
	7	Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit selon un retrait dont la distance devra être au moins égale à la hauteur de la construction (soit L=H), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres. Le long du ru de Chantereine, un recul d'au moins 10 mètres plus la demie-largeur du rû doit être respecté de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.	*Proposer des dispositions relativement souples facilitant l'implantation des constructions, tout en veillant à leur intégration paysagère et la préservation, valorisation des milieux naturels.*
	8 : dispositions communes	Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres, à l'exception des systèmes de sécurité des piscines.	*Favoriser l'implantation de plusieurs constructions sur des parcelles parfois de grande taille.*
	8 : dispositions spécifiques	**Zone Ah** : Les annexes ne pourront être construites à plus de 10 mètres de la construction principale.	*Encadrer la constructibilité limitée des secteurs Ah : les constructions annexes doivent conserver un lien avec la construction principale.*
	9	Sans objet.	*Aucune raison technique ou paysagère n'indique la nécessité de réglementer cet article.*
	10	La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 7 mètres au niveau le plus élevé.	*Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments, tout en prenant en compte*

		Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	*leurs particularités techniques.*
	11	Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre la cohérence paysagère et urbaine de la zone. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.	*Favoriser l'intégration paysagère de ces bâtiments fonctionnels.*
	12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.	*Adapter les stationnements aux besoins de l'opération sans imposer de seuil minimal contraignant et parfois incohérent dans une logique de préservation des ressources naturelles.*
	13	*1 - Espaces verts* Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum.	*Les dispositions visent à favoriser la bonne intégration des bâtiments agricoles, au sein d'un paysage ouvert.*

		Les pourtours des bâtiments d'exploitation agricole devront être plantés d'arbres de hautes tiges afin de préserver les sites et paysages environnants. <u>*2 – Stationnement*</u> Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.	*Des dispositions particulières sont prises pour les aires de stationnement compte tenu des formes peu qualitatives qu'ils sont susceptible de prendre.* *Une liste de recommandation d'espèces permet la promotion d'une palette locale, consommant moins d'eau et favorable à la biodiversité de la commune.*
	14	Sans objet.	*Le COS n'est pas réglementé, les autres articles permettant d'encadrer la constructibilité des terrains.*

Zone	Article	Contenu de l'article	*Justifications*
Zones naturelles (N, comprenant le sous-secteur Nh et Nzh)	**1**	Sont interdits : - Les installation et constructions neuves à l'exception des occupations et utilisations mentionnées à l'article 2. Les comblements, affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à la gestion de la voirie répondant à une logique écologique, tout remblaiement, drainage des mares. Toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des milieux naturels et humides.	*Préserver et mettre en valeur le caractère naturel de la zone.*
	2 : dispositions communes	Les jardins collectifs, familiaux ou partagés.	
	2 : dispositions spécifiques	**Zone Nh** : L'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique d'intégration au site naturel, et à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.	*Permettre l'évolution des secteurs déjà bâtis, à travers des possibilités d'extensions des constructions existantes.*

		Zone Nzh : Les constructions, travaux et installations sont soumises au règlement du SAGE Marne confluence mis en annexe du PLU. En dehors des dispositions inscrites à ce règlement aucune construction et installations ne sont autorisées.	*Préserver les zones et milieux naturels humides*
	3	*1. Accès* Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. *2. Voirie* Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.	*Adapter les accès et la voirie aux fonctions de la voirie.*
	4	*1. Eau potable* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement. Intégrer les prescriptions du SAGE an matière de gestion et de maîtrise des rejets d'eaux pluviales.* *Inciter à la réalisation de solution durable d'aménagement :*

		Dans les zones N strictes, toutes les constructions recevant du public devront être raccordées au réseau public d'eau potable. <u>*2. Assainissement*</u> *Eaux usées* Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par les services compétents et le gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. *Eaux pluviales* Chaque construction doit prévoir un système de récupération des eaux de ruissellement des toitures. Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservées et bordées de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum deux mètres.	*Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative adaptée au caractère naturel de la zone.*

		La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle : - Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration). - Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage. - Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc. La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales des I.O.A.TA ou I.C.P.E dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence. Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieur à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.	

	5	En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires, conformément à la réglementation.	*Assurer la qualité de l'assainissement des parcelles situées en-dehors du réseau d'assainissement collectif.*
	6	Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique, dont les chemins ruraux.	*Les dispositions visent à favoriser l'intégration paysagère des constructions et la préservation et la valorisation des milieux naturels.*
	7	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au minimum égal à 10 mètres. Le long du ru de Chantereine, un recul d'au moins 10 mètres plus la demie-largeur du rû doit être respecté de part et d'autre de l'axe du cours d'eau.	
	8	Plusieurs constructions peuvent être édifiées sur un même terrain. Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres, à l'exception des systèmes de sécurité des piscines.	
	9	Sans objet.	*Aucune raison technique ou paysagère n'indique la nécessité de réglementer cet article.*

	10	La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 7 mètres au niveau le plus élevé.	
	11	Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère naturel et paysager de la zone. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.	*Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments.*
	12	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.	*Adapter les stationnements aux besoins de l'opération sans imposer de seuil minimal contraignant et parfois incohérent.* *Favoriser la bonne intégration paysagère des parcs de stationnement aux opérations dans une logique de préservation des ressources naturelles.*
	13 : dispositions communes	Les plantations existantes devront être conservées au maximum.	*Maintenir le caractère naturel de la zone, et proposer des aménagements*

		Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.	*paysagers permettant le maintien des qualités paysagères et environnementales des espaces.*
	13 : dispositions particulières	**En zone Nh** : - Les plantations existantes significatives devront être conservées au maximum. - Les espaces libres privatifs doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins 50% et un arbre de haute tige minimum par 100 m². - Les terrains en contact des zones agricoles devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimum de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haie bocagères, plantations variées, etc.) et pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères. - L'organisation de ces espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant.	
	14	Sans objet.	*Le COS n'est pas réglementé, les autres articles permettant d'encadrer la constructibilité des terrains.*

VOLET QUATRE :

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE PLAN DE L'ENVIRONNEMENT

1. LES INCIDENCES DU PROJET URBAIN SUR LA COMMUNE

Les orientations du projet communal définies au sein du P.A.D.D. et traduites dans le zonage et le règlement sont à l'origine d'un certain nombre d'évolutions de la structure urbaine communale.

L'analyse des incidences du projet communal permet de mettre en évidence les impacts des principales orientations retenues et la cohérence globale des partis-pris urbains.

Trois thématiques transversales permettent d'analyser les incidences du projet urbain sur la commune. Il s'agit :

- Des orientations en termes d'accueil de population ;
- Des objectifs de construction de logements liés ;
- De l'évolution globale des autres fonctions du tissu urbain.

1.1 Définition du point mort

Les moteurs de la demande, soit les besoins quantitatifs en logement d'un territoire, trouvent leur origine dans trois mécanismes principaux, qui se cumulent :

- L'évolution quantitative de la population, à la hausse ou à la baisse ;
- Le desserrement des ménages (la réduction de la taille moyenne des ménages). Plusieurs facteurs y contribuent tendanciellement : décohabitation, vieillissement, recomposition familiale…
- Le renouvellement du parc existant (démolitions, changement d'usage…).

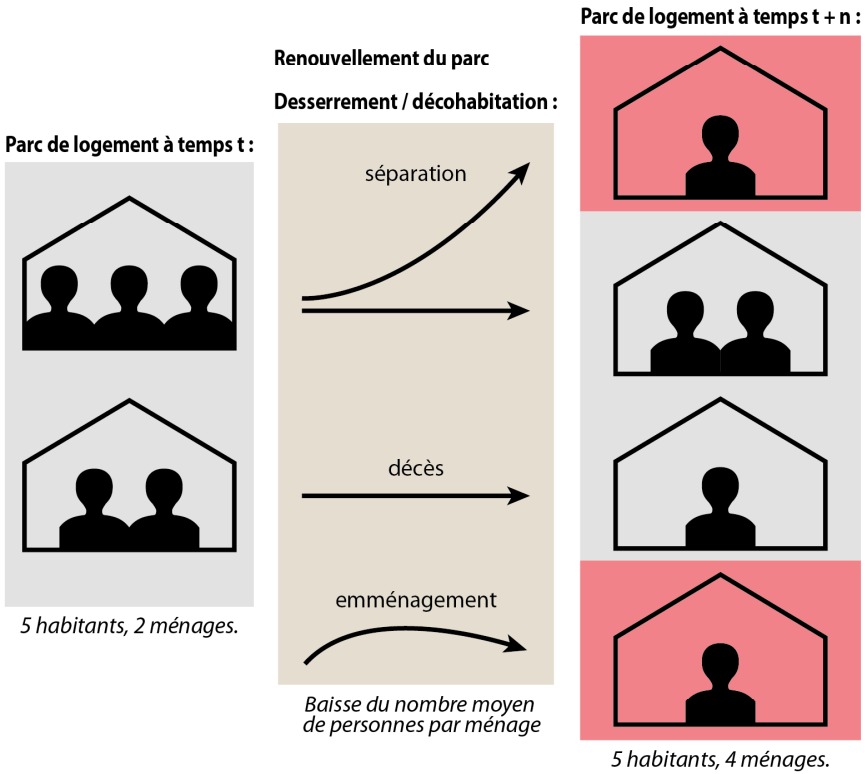
Le desserrement des ménages et le renouvellement du parc existant constituent le point mort. **Le point mort correspond au nombre de logements construits permettant de maintenir la population à un même niveau.**

Ces besoins peuvent être satisfaits par :

- La construction neuve de logements ;
- La mobilisation de logements vacants ;
- La transformation de résidences secondaires en résidences principales.

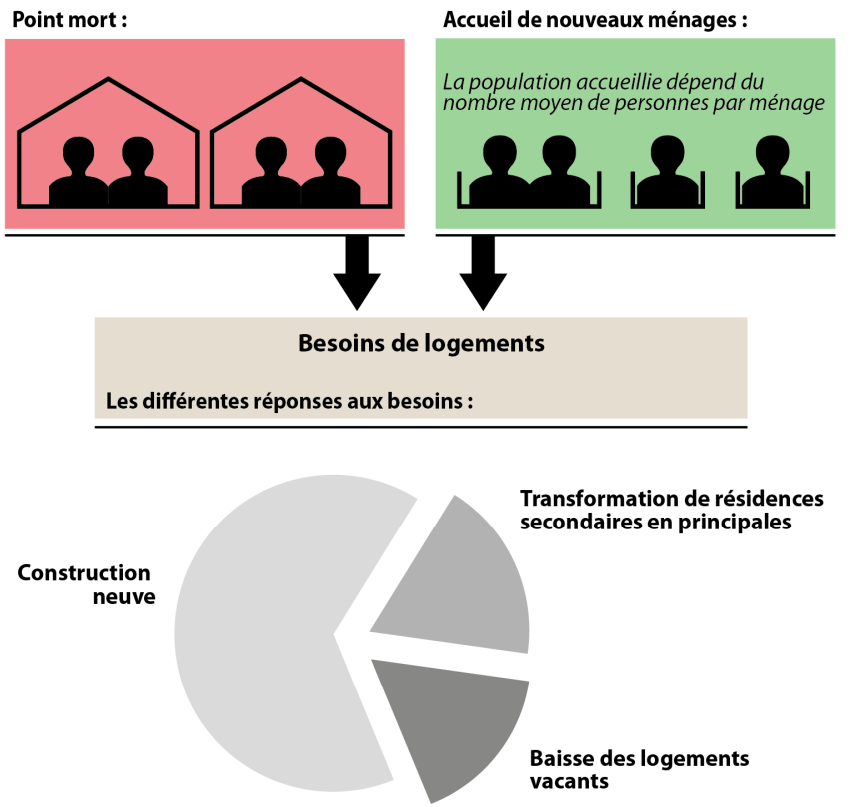
Le schéma en page suivante présente ces mécanismes.

Point mort



Point mort : besoins en logements pour un maintien de la population.

Estimation des besoins résidentiels



1.2 Les capacités d'accueil

1.2.1 Les capacités d'accueil brutes

Le projet de territoire du P.L.U. de Brou-sur-Chantereine est fondé sur un choix fort de privilégier certains secteurs déjà urbanisés de la commune pour accueillir de nouvelles constructions destinées à soutenir un dynamisme démographique.
Dès lors, la création de nouveaux logements dans le tissu urbain constitué peut se faire par le biais de deux mécanismes :

- Par la transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales ;
- Par des opérations de restructuration d'îlots, visant à « refaire la ville sur la ville », ou par les divisions parcellaires de parcelles de grande taille.

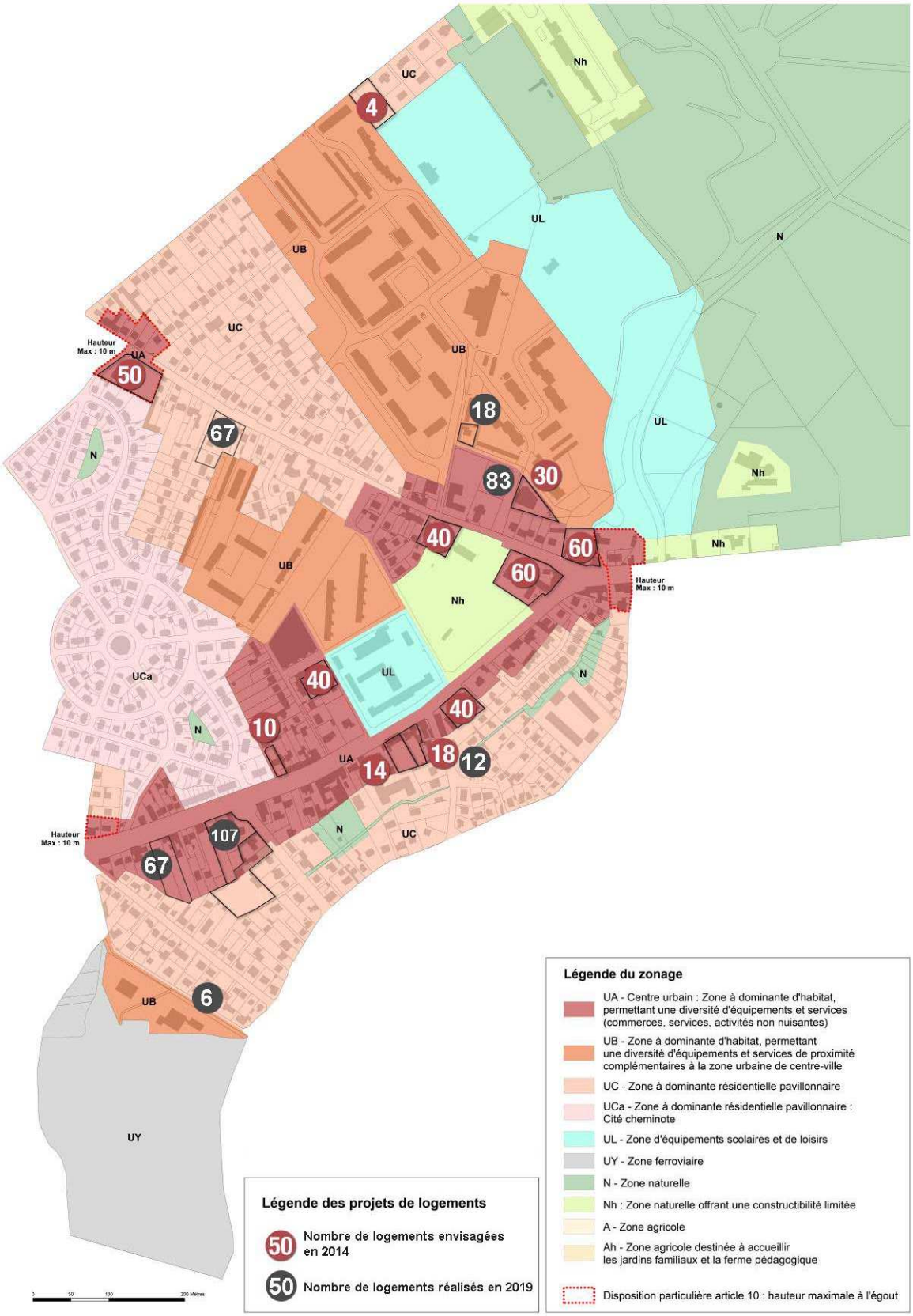
La transformation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales
En 2011, la commune comptait 32 résidences secondaires et logements occasionnels, et 69 logements vacants (données INSEE), soit un potentiel total de création de logements de 101 logements.

Les opérations de restructuration d'îlots et les divisions parcellaires
Le territoire compte un certain nombre de parcelles non bâties, ou de possibilités de divisions parcellaires. Toutefois, le tissu urbain de Brou-sur-Chantereine étant entièrement constitué, ces potentiels, soumis à la volonté des pétitionnaires privés, représentent un nombre faible de création de logements.

La commune ne souhaite pas la mise en œuvre *stricto sensu* du projet de revitalisation du centre-ville. Pour cette raison, le règlement du P.L.U. limite volontairement certaines règles urbaines qui nécessiteraient d'être plus permissives pour la réalisation de l'ensemble de ce projet (limitation de la hauteur des constructions en zone UA notamment, dans un souci de maintenir une cohérence urbaine le long de l'Avenue Jean Jaurès).

Toutefois, la Communauté d'Agglomération ainsi que la commune, notamment via l'Etablissement Public Foncier, mènent depuis quelques années une politique de maîtrise foncière, qui permet aujourd'hui de définir des projets de construction de logements pouvant aboutir dans le temps d'application du PLU.
Par ailleurs, un certain nombre de projets d'initiative privée et comptant un nombre significatif de logements sont aujourd'hui sur le point d'aboutir.

Dans ce cadre, en 2014, un potentiel total de création de logements dans le temps d'application du PLU à environ 460 logements au total a été estimé comme le présentent la cartographie et le tableau qui suivent. En 2019, les principales opérations réalisées sont cartographiées (elles ne couvrent néanmoins pas tous les logements neufs, cf. listing p129, avec les données du Ministère du Développement Durable).



Localisation des projets de logements (données fournies par la Mairie, novembre 2013) et logements réalisés en 2019.

Secteur	Nombre de logements prévus / envisagés en 2014
Cuisine Plus	40
Avenue Jean Jaurès 1	18
Rue Carnot	40
Rue Curie	14
Terrains Pasteur	40
Avenue Jean Jaurès 2	40
Avenue Jean Jaurès 3	10
Avenue Jean Jaurès 4	14
Poste	30
Arrières du 15 avenue V. Thiébaut	60
Carrefour Carnot / Jaurès	60
Carrefour du Balto	50
Route de Villevaudé	4
Rue Georges Clémenceau	40
Total des potentialités de construction de logements	**460**

Secteur	Principales opération de logements réalisés en 2019
Cuisine Plus (Amétis)	40
Avenue Jean Jaurès 1	*0*
Rue Carnot	*0*
Rue Curie (Nobel Immo)	18
Terrains Pasteur (Amétis)	107
Av. J. Jaurès 2 (Amétis)	
Avenue Jean Jaurès 3	*0*
Avenue Jean Jaurès 4	*0*
Poste	*0*
Arrières du 15 avenue V. Thiébaut	*0*
Carrefour Carnot / Jaurès	*0*
Carrefour du Balto	*0*
Route de Villevaudé	*0*
Rue Georges Clémenceau	*0*
Rue Bouleur (Amétis)	6
Rue Carnot (MDH prom.)	67
Av. J. Jaurès 5 (K et B)	57
Rue des Bleuets (Nobel)	83 (57+26)
Rue du Lavoir (Amétis)	12
Total logements réalisés en 2019	**390**

Les projets envisagés en 2014 correspondent :

- Soit à des initiatives privées déjà engagées (permis en cours),
- Soit à des secteurs maîtrisés foncièrement par la Commune ou la Communauté d'agglomération ;
- Soit à des secteurs visés par la stratégie foncière de la commune (acquisition, droit de préemption).

De 2014 à 2017, près de 350 logements ont été commencés (données Ministère) et 390 environ réalisés en 2019.

Le calendrier prévisionnel pour l'ensemble des projets (460 logements) prévoit d'engager leur réalisation dans le temps d'application du PLU, répondant ainsi aux objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL).

1.2.2 Les capacités d'accueil pondérées

Une fois identifiés les logements susceptibles d'être transformés en résidences principales et les terrains susceptibles d'être construits, ainsi que leur capacité d'accueil traduite en nombre de logements, il s'agit de pondérer la capacité d'accueil, au regard notamment des obstacles juridiques pour la commune dans les zones urbaines, et du caractère aléatoire de certaines initiatives privées.

En effet, la municipalité ne maîtrise pas la transformation des résidences secondaires en résidences principales tant qu'elle n'est pas propriétaire des logements. De plus, le potentiel d'accueil de nouvelles populations dans ces zones dépend des possibilités de réhabilitation des logements vacants. Sur les 69 logements vacants, on peut estimer qu'environ 15 seront requalifiés et réutilisés à moyen terme. Concernant les résidences secondaires, leur transformation en résidences principales dépend exclusivement de la volonté des propriétaires. Pour cette raison, on peut estimer qu'environ 5 des 32 résidences secondaires seront transformées en résidences principales à moyen terme.

Les constructions de parcelles non bâties, et les possibilités de divisions parcellaires, du fait de leur relative rareté au sein d'un tissu urbain déjà constitué, ainsi que du fait de l'absence de maîtrise foncière et opérationnelle de la commune sur cette question, ne représentent pas une part significative de l'effort de construction : elles constituent plutôt une « variable d'ajustement » qui permet le maintien du niveau de population, sans croissance démographique.

La situation est différente pour les opérations de restructuration d'îlots qui prendront place dans le centre-ville. Ces opérations, qui offrent un potentiel de développement, supposent une maîtrise foncière d'ensemble de parcelles. Or, les collectivités publiques (Commune et EPCI) maîtrisent une surface importante et cohérente de foncier à Brou-sur-Chantereine, et ont engagé de longue date une politique foncière ambitieuse visant à affirmer le développement du territoire. Pour cette raison, il est raisonnable d'affirmer que les 460 logements prévus dans les différents projets seront réalisés dans le temps d'application du PLU.

A l'échelle du temps d'application du P.L.U., ce seront donc au total **480 logements supplémentaires** qui seront effectivement créés à Brou-sur-Chantereine (15 + 5 + 460), d'ici 2020-2025. Le projet de P.L.U. offre ainsi des possibilités de construction suffisantes pour répondre aux prescriptions de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL).

1.3 Les incidences du P.L.U. sur le développement de la commune

1.3.1 Un développement démographique maîtrisé

Le P.L.H. de l'ex CA Marne et Chantereine prévoyait la construction de 147 logements à Brou-sur-Chantereine entre 2007 et 2012. L'estimation des constructions effectives, réalisée grâce à la base de données Sit@del, estime à 65 le nombre de logements construits ou autorisés sur cette période. Le P.L.H, actuellement en révision, doit redéfinir les objectifs de construction de la commune pour la période 2013-2018. Toutefois, le cadre contraint de Brou-sur-Chantereine, ainsi que sa position stratégique en Ile-de-France en position de front urbain d'intérêt régional, laisse à penser que les objectifs de construction n'augmenteront pas de manière significative – le plus gros des efforts de construction se concentrant à Chelles.

La croissance démographique définie dans le cadre du présent P.L.U. s'inscrira donc dans la logique du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération : le projet n'est pas de nature à modifier de manière significative la composition urbaine du tissu de Brou-sur-Chantereine, d'autant que les objectifs fixés par le précédent P.L.H. n'ont pas été réalisés dans leur ensemble.

1.3.2 Une évolution maîtrisée des tissus urbains

L'intégralité des nouvelles constructions sera réalisée dans les tissus déjà urbanisés de la commune. Or, le zonage et le règlement, par l'identification de différentes zones urbaines caractérisées par des dispositions réglementaires distinctes, veillent à concentrer l'effort de construction au niveau du centre-ville de la commune, et à préserver le caractère résidentiel des quartiers pavillonnaires.
La mise en œuvre du projet de P.L.U. n'est donc pas de nature à modifier de manière significative la composition urbaine de la commune.

1.3.3 Une adaptation progressive des équipements

L'un des axes du P.A.D.D. porte spécifique sur l'enjeu de l'adaptation des équipements à l'évolution démographique du territoire. Deux points sont particulièrement prégnants.

L'assainissement
La partie déjà urbanisée de Brou-sur-Chantereine est en assainissement collectif : l'intégralité des nouvelles constructions sera donc raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées sont traitées à l'usine de retraitement des eaux de Noisy-le-Grand, qui dispose d'une capacité de 75 000 m^3 par jour. L'usine, mise en service en 1976, a été reconstruite en 2009 et dispose de capacités adaptées à l'augmentation du nombre de logements prévus dans le cadre du projet de P.L.U.

L'adaptation des équipements scolaires
La création des nouveaux logements se fera de façon progressive, notamment en fonction de l'initiative privée et des opportunités foncières, et non dans le cadre d'un vaste projet d'aménagement d'ensemble. La maîtrise foncière qu'a la commune sur une partie des secteurs-clés lui permettra par ailleurs de veiller à une mise en œuvre des projets réfléchie, continue mais progressive. Cette évolution maîtrisée dans le temps permettra une adaptation progressive des équipements scolaires, en fonction des besoins. Par ailleurs, à moyen terme, la construction d'un collège à Chelles ne permettant pas d'absorber les élèves de Brou-sur-Chantereine, la question d'un nouveau collège sur le territoire devra de nouveau être envisagée. Le zonage du P.L.U. maintient donc la vocation d'équipements de ce secteur par un classement en zone UL – zone d'équipement et de loisirs – afin d'affirmer son importance et la volonté, en cas de relocalisation du collège, de restructurer le groupe scolaire comme réponse à moyen et long terme à l'augmentation des écoliers du primaire. Le projet prévoit également deux emplacements possibles pour l'accueil du futur collège de Brou-sur-Chantereine, lorsque la question de la construction d'un nouvel équipement se posera suite à la saturation probable du collège de Chelles à moyen terme. Les deux secteurs envisagés constituent toutefois des secteurs de réflexion, qui, du fait du caractère contraint du territoire de Brou, posent un certain nombre de questions en matière de faisabilité, et devront à ce titre faire l'objet d'études complémentaires (végétation, étude pédologique). L'urbanisation éventuelle d'un des secteurs s'inscrit donc dans un temps dépassant la durée d'application du présent PLU, dans une logique de future révision du document d'urbanisme.

1.3.4 Les projets en cours de réflexion : les emplacements réservés

N° document graphique	*Surface en m²*	*Localisation*	*Description*	*Bénéficiaire*
1	818,5	Entre l'hôpital privé et l'avenue Jean Jaurès	Aménagement du « chemin de la messe »	Commune de Brou-sur-Chantereine
2	32 488,8	Au niveau des zones agricoles du nord de la commune.	Travaux d'assainissement : bassin de rétention.	CAMC devenue CA Paris Vallée de la Marne
3	109,3	Avenue Victor Thiébault	Agrandissement du trottoir pour accessibilité PMR	Conseil Départemental de Seine et Marne

1.4 Les indicateurs élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U.

L'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme stipule que trois ans au plus après la délibération portant approbation de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, un débat doit être organisé au sein 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.

Afin de pouvoir suivre les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, il s'avère nécessaire de définir des indicateurs de l'évolution des enjeux du territoire.

- Enjeu quantitatif : construction neuve (logements commencés) :
  - Source : sit@del 2, logements commencés par type et par commune ;
  - Rappel du niveau de construction attendu : environ 250 logements en tout sur la période d'application du PLU, intégralement intégrés aux tissus urbains déjà constitués.

- Enjeu qualitatif : revitalisation du centre-ville :
  - Rapport entre les logements créés en zone UA, et les logements créés dans les autres zones urbaines.
  - Rappel d'une volonté de concentrer les efforts de construction au niveau de la zone UA du P.L.U., dans le cadre de la revitalisation du centre-ville.

2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau suivant dresse un inventaire sommaire des autres incidences du P.L.U. sur les thématiques d'enjeux mise en évidence au sein des volets 1 et 2 du Rapport de présentation.

Le territoire de Brou-sur-Chantereine est limitrophe du site Natura 2000 n°FR1100819 dit « Bois de Vaires-sur-Marne » situé sur les communes de Pomponne et Vaires-sur-Marne. En application de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, le PLU communal est donc soumis à évaluation environnementale s'il est susceptible d'entraîner des incidences sur ce site Natura 2000 (urbanisation en lisière du site, rejets de réseaux dans le site, etc.)

Le projet de territoire exprimé dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires ne prévoit aucune zone d'ouverture à l'urbanisation. Les efforts de construction se concentreront ainsi dans les tissus déjà constitués de la commune, permettant une maîtrise des problématiques de l'assainissement et du ruissellement des eaux pluviales. Pour cette raison, le PLU de Brou-sur-Chantereine ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, étant entendu que le projet n'est pas de nature à entraîner des incidences sur le site Natura 2000.

Thématiques	Incidences du projet communal
Site, contexte topographique, géologique et hydrographique	**Topographie** : le projet communal ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation. La création de nouveaux logements se fera exclusivement dans les tissus urbains déjà constitués, où les travaux de terrassement d'envergure ne sont pas nécessaires. La topographie du territoire ne sera donc pas modifiée par le projet. **Géologie** : les incidences sur la structure et la composition souterraine des sols sont nulles. Le maintien des espaces agricoles ainsi que le développement de modes de culture moins polluants tendent à réduire certains effets négatifs sur les sols. **Hydrographie** : les parties du territoire où le ru de Chantereine coule à l'air libre sont préservées en zones naturelles ou agricoles. Dans les zones urbaines, des secteurs de zones naturelles sont délimitées le long de l'axe souterrain du cours d'eau, afin d'envisager à long terme son réaménagement, le règlement prévoit par ailleurs pour les nouvelles constructions, aménagements et installations une obligation de retrait de plus de 10 mètres augmentés de la demie largeur du rû de chaque côté de celui-ci conformément aux recommandations du SAGE. L'hydrographie du territoire ne sera donc pas modifiée par le projet communal. Par ailleurs, le respect des mesures compensatoires définies dans le Schéma Directeur d'Aménagement (inscription de ces mesures dans le règlement) est de nature à préserver les zones naturelles d'expansion ou d'infiltration des eaux. Le Schéma Directeur de l'Assainissement est par ailleurs annexé au PLU. Enfin, la majeure partie des emprises des zones humides cartographiées par la DRIEE et identifiées au SAGE Marne Confluence sont situées en zones naturelles Nzh. Une petite partie de ces zones est située, antérieurement en zone urbaine, a été reclassée en zone naturelle « Zone Humide »

Identité historique du tissu urbain	**Typologies architecturales et morphologies urbaines** : les incidences négatives sur les morphologies urbaines devraient être limitées grâce à la prise en compte des spécificités du tissu urbain communal. **Structure urbaine** : En zone UA, les choix de typologies urbaines (petits immeubles de bourg) et d'implantation à l'alignement correspond à l'affirmation de formes déjà existantes sur le linéaire de l'axe principal de la commune, mais aujourd'hui implantées sans cohérence d'ensemble. Le projet permettra donc l'affirmation d'une meilleure cohérence des structures urbaines, avec l'affirmation du centre-ville et la préservation des quartiers pavillonnaires. **Etalement urbain** : le projet ne prévoyant pas de zones à urbaniser, il n'y aura pas d'extension des zones urbanisées de la commune.
Paysage à l'échelle du grand territoire	**Paysage agricole et naturel** : l'absence de progression de l'urbanisation au détriment de zones agricoles et naturelles, ainsi que les possibilités de constructibilité fortement contraintes dans les règlements des zones agricoles et naturelles, permettent d'affirmer que le paysage agricole et naturel du territoire sera préservé.
Paysage urbain	**Trame verte et bleue** : l'affirmation du caractère agricole et naturel des espaces nord de la commune (espaces cultivés, bois de Brou), ainsi que le maintien au cœur du tissu urbain de zones naturelles destinées à préserver les cœurs d'îlots verts ou des marges de recul le long du rû de Chantereine, auront des incidences positives sur le paysage à l'échelle large. Cette trame verte et bleue est par ailleurs renforcée par la volonté affichée dans le P.A.D.D. de réaménager à moyen et long terme le ru de Chantereine. **Secteur d'implantation possible du collège** : le classement en zone UL de la partie sud de l'espace prairial, correspondant à des espaces actuellement naturels et anciennement classés en zone à urbaniser (NA) au précédent POS, vise à la réalisation d'un équipement scolaire (collège) sur le site. Toutefois :

	- Le passage du secteur d'une zone à urbaniser à une zone d'équipement garantit que son urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'un projet d'équipement collectif, porté par une collectivité publique (Conseil Départemental), et non dans le cadre d'une opération foncière privée. Cette maîtrise d'ouvrage publique est une garantie que le projet ne se réalisera que s'il répond à un impératif d'intérêt général, et qu'une recherche de qualité de réalisation sera affirmée. - Cette zone, pourtant classée en zone à urbaniser au POS, est compensée dans le P.L.U. par l'identification de secteurs naturels intégrés au tissu urbain. Ce maintien de poches de verdure permettra de limiter les incidences négatives pour les corridors écologiques en milieu urbain. - L'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après justification de la faisabilité, via la réalisation d'études complémentaires portant notamment sur les zones humides et sur le périmètre de protection Monument historique.
Patrimoine urbain et patrimoine bâti	**Patrimoine urbain** : la définition dans le document graphique de zones spécifiques prenant en compte les caractéristiques de chaque tissu urbain de la commune permet d'avoir une incidence positive du projet sur le patrimoine urbain. Les secteurs pavillonnaires sont ainsi préservés, et notamment la Cité cheminote, qui bénéficie d'un zonage spécifique prenant en compte ses particularités patrimoniales. **Patrimoine bâti** : le règlement de chaque zone propose des règles architecturales visant à garantir la qualité de l'aspect esthétique des constructions. Par ailleurs, un certain nombre d'éléments emblématiques sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Les incidences du projet sont donc positives.
Préservation des ressources naturelles	**Occupation du sol** : les grands équilibres de l'occupation du sol communal ne sont pas modifiés, le projet ne prévoyant pas de zones à urbaniser et maintenant en zones agricoles et naturelles les espaces cultivés et le bois de Brou.

	Pollution de l'air : l'évolution du nombre de logements sur le territoire, couplée à une augmentation du nombre de véhicules en circulation, aura une incidence négative sur la qualité de l'air. Toutefois, cette augmentation sera progressive, et sera accompagnée par la mise en place des principes du Grenelle II, qui visent à réduire la part modale de la voiture : développement du covoiturage, des modes de circulations douces, des transports en commun. L'incidence négative sera donc limitée dans le temps. **Economies d'énergie** : le règlement du P.L.U. offre des possibilités de mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables, et de limitation de la consommation énergétique des bâtiments. **Sols** : L'imperméabilisation des sols en zone urbaine est limitée sur l'ensemble des zones de stationnement qui doivent privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration. **Plantations** : Une liste d'essences locales et non invasives est annexée au PLU.
Réseaux	La localisation des secteurs de développement démographique (zones urbaines constituées, assainissement collectif) permettra de limiter l'impact du projet communal sur les réseaux.
Risques et nuisances	**Risques liés aux installations classées :** les mesures prises au sein du règlement tendent à ne pas potentiellement aggraver les risques liés à ces installations. **Risques naturels** : les incidences du projet au regard des risques naturels n'indiquent pas l'apparition de nouveaux points d'alerte pour la commune. **Nuisances** : la prise en compte des nuisances dans le document permet de limiter toute incidence potentielle, notamment au niveau du bruit ou des champs électromagnétiques pour les secteurs d'urbanisation.

3. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DU PROJET COMMUNAL

3.1 Evolution des zones urbaines et des zones à urbaniser depuis le POS

Entre l'approbation du P.O.S. de Brou-sur-Chantereine en 1994 et 2013, la taille des zones urbaines n'a pas évolué, et s'établit autour de 80 hectares. L'enveloppe urbaine de la commune n'a ainsi pas été modifiée : le front de l'urbanisation a été maintenu, l'évolution du territoire s'étant faite dans les tissus déjà constitués.

Toutefois, la zone à urbaniser qui existait au P.O.S. est aujourd'hui classée en zone urbaine (UL) dans le P.L.U. Cette zone s'étendait sur une surface de 3,18 hectares.

Le document graphique propose donc une diminution des zones urbaines et à urbaniser par rapport au P.O.S. de 1994 : 80 hectares aujourd'hui contre 83 hectares en 1994. Cette différence, malgré le passage de la zone à urbaniser en zone urbaine UL, s'explique par le choix de classer certains espaces particuliers en zones naturelles : cœurs d'îlots classés en zone naturelle, parc de la Mairie classé en zone naturelle, sous-secteur Nh.

COMPARAISON P.L.U. POS				
PLU			**POS**	
ZONE	**SURFACE (ha)**		**ZONE**	**SURFACE (ha)**
Zones urbaines	80,2		Zones urbaines	79,9
Zones à urbaniser	0,00		Zones à urbaniser	3,2
Total zones U et AU	**80,2**		**Total zones U et Na**	**83,1**

3.2 Evolution des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est ouverte. Le PLU de 2014 prévoyait 80,2 hectares de zones urbaines, celles-ci ont été réduites d'un demi-hectare au profit des zones naturelles (en Nzh).

	PLU 2014		**Révision allégée N°1 du PLU**	
	SURFACE (ha)	**%**	**SURFACE (ha)**	**%**
Zones urbaines	80,2	18,7	79,7	18,6%
Zones à urbaniser	0	0	0	0,0%
Zones agricoles	49,2	11,5	49,2	11,5%
Zones naturelles	299,3	69,8	299,8	69,9%
Total zones U et AU	**80,2**	18,7	**79,7**	18,6%

3.3 Evolution des zones naturelles et agricoles depuis le POS

A l'inverse des zones urbanisées, la superficie des zones agricoles et naturelles a augmenté entre le P.O.S. de 1994 et le présent P.L.U. Le bois de Brou a été intégralement classé en zone naturelle N, tandis que les espaces cultivés du nord de la commune étaient classés en zone agricole, qui n'existait pas dans le précédent document d'urbanisme (les espaces agricoles étaient classés en zone naturelle).

L'augmentation de la superficie totale des zones agricoles et naturelles s'explique mathématiquement par le classement en zones naturelles de certains îlots de verdure intégrés au tissu urbain (comme expliqué au point 1.) : cœurs d'îlots verts, parc de la Mairie.

COMPARAISON P.L.U. POS				
PLU 2014			**POS**	
ZONE	**SURFACE (ha)**		**ZONE**	**SURFACE (ha)**
Zones agricoles	49,2		Zones agricoles	0
Zones naturelles	299,3		Zones naturelles	345,4
Total zones A et N	**348,4**		**Total zones A et N**	**345,4**

3.4 Evolution des zones naturelles et agricoles du PLU

	PLU 2014		**révision allégée N°1 du PLU**	
	SURFACE (ha)	**%**	**SURFACE (ha)**	**%**
Zones urbaines	80,2	18,7	79,8	18,6%
Zones à urbaniser	0	0	0	0,0%
Zones agricoles	49,2	11,5	49,2	11,5%
Zones naturelles	299,3	69,8	299,7	69,9%
Total zones A et N	**348,4**	81,3	**348,8**	81,4%

L'évolution de surface des zones naturelles et agricoles est liée majoritairement à la création de la zone Nzh et à la suppression de la zone N de fond de parcelles par décision du Tribunal Administratif. La zone agricole perd 700m^2 : zone humide identifiée en Nzh et initialement inscrite en zone A. La zone naturelle augmente d'un demi-hectare en superficie.

Le projet communal permet donc une valorisation et une préservation des espaces naturels de la commune.

3.5 Tableau synthétique de l'évolution des superficies des zones.

COMPARAISON ENTRE LE P.L.U. ET LE P.O.S.

PLU			POS		
ZONE	**SURFACE (ha)**	**%**	**ZONE**	**SURFACE (ha)**	**%**
UA	12,5	2,9	UA	7,2	1,7
UB	18,4	4,3	UB	22,6	5,3
UC	20,6	4,8	UC	24,3	5,7
UCa	9,9	2,3	UCa	0,7	0,2
UL	11,3	2,6	UD	10,6	2,5
UY	7,5	1,7	UE	6,8	1,6
A	47,5	11,1	UY	6,7	1,6
Ah	1,7	0,4	UYa	0,7	0,2
N	293,3	68,4	UX	0,3	0,1
Nh	6,0	1,4	N	342,3	79,9
			Na	3,2	0,7
			NCa	3,1	0,7

Zones urbaines	80,2	18,7	Zones urbaines	79,9	18,7
Zones à urbaniser	0,00	0,0	Zones à urbaniser	3,2	0,7
Zones agricoles	49,2	11,5	Zones agricoles	0	0,0
Zones naturelles	299,3	69,8	Zones naturelles	345,4	80,6
Total zones U et AU	**80,2**	18,7	**Total zones U et Na**	**83,1**	**19,4**
Total zones A et N	**348,4**	81,3	**Total zones A et N**	**345,4**	**80,6**
Total surface	428,6	100	Total surface	428,5[10]	100

[10] La différence de superficie totale entre le P.O.S. et le P.L.U. s'explique par les imprécisions de mesure et les arrondis. Elle n'est toutefois pas significative.

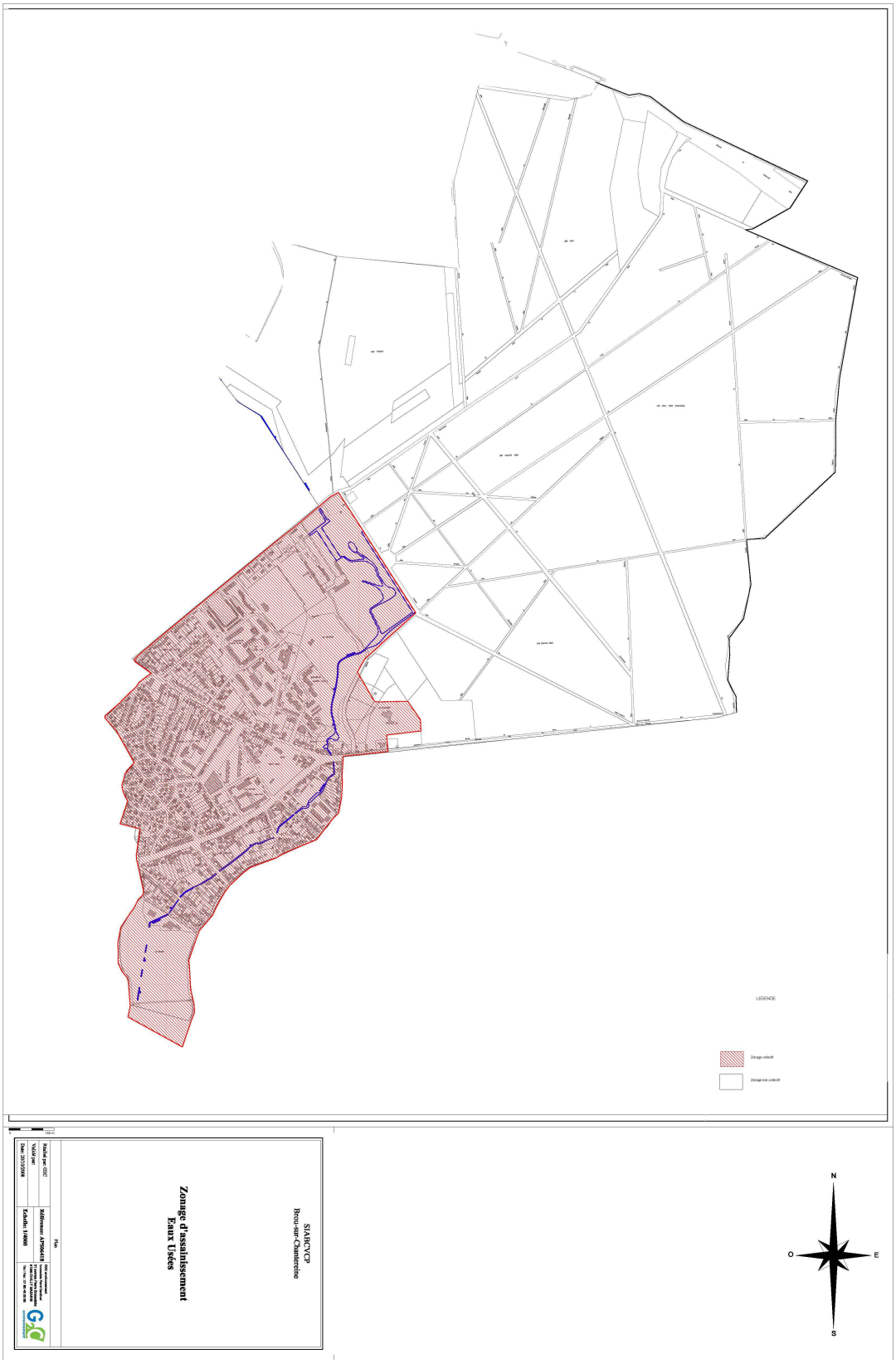
COMPARAISON ENTRE LE P.L.U. 2014 et la révision allégée n°1 du PLU.

	PLU 2014		**Révision allégée n°1 du PLU**	
ZONE	**SURFACE (ha)**	**%**	**SURFACE (ha)**	**%**
UA	12,5	2,9%	12,5	2,9%
UB	18,4	4,3%	18,4	4,3%
UC	20,6	4,8%	21,2	4,8%
UCa	9,9	2,3%	9,9	2,3%
UL	11,3	2,6%	10,3	2,4%
UY	7,5	1,7%	7,5	1,7%
A	47,5	11,1%	47,5	11,1%
Ah	1,7	0,4%	1,7	0,4%
N	293,3	68,4%	283,9	66,2%
Nh	6	1,4%	6	1,4%
Nzh	0	0,0%	9,8	2,3%

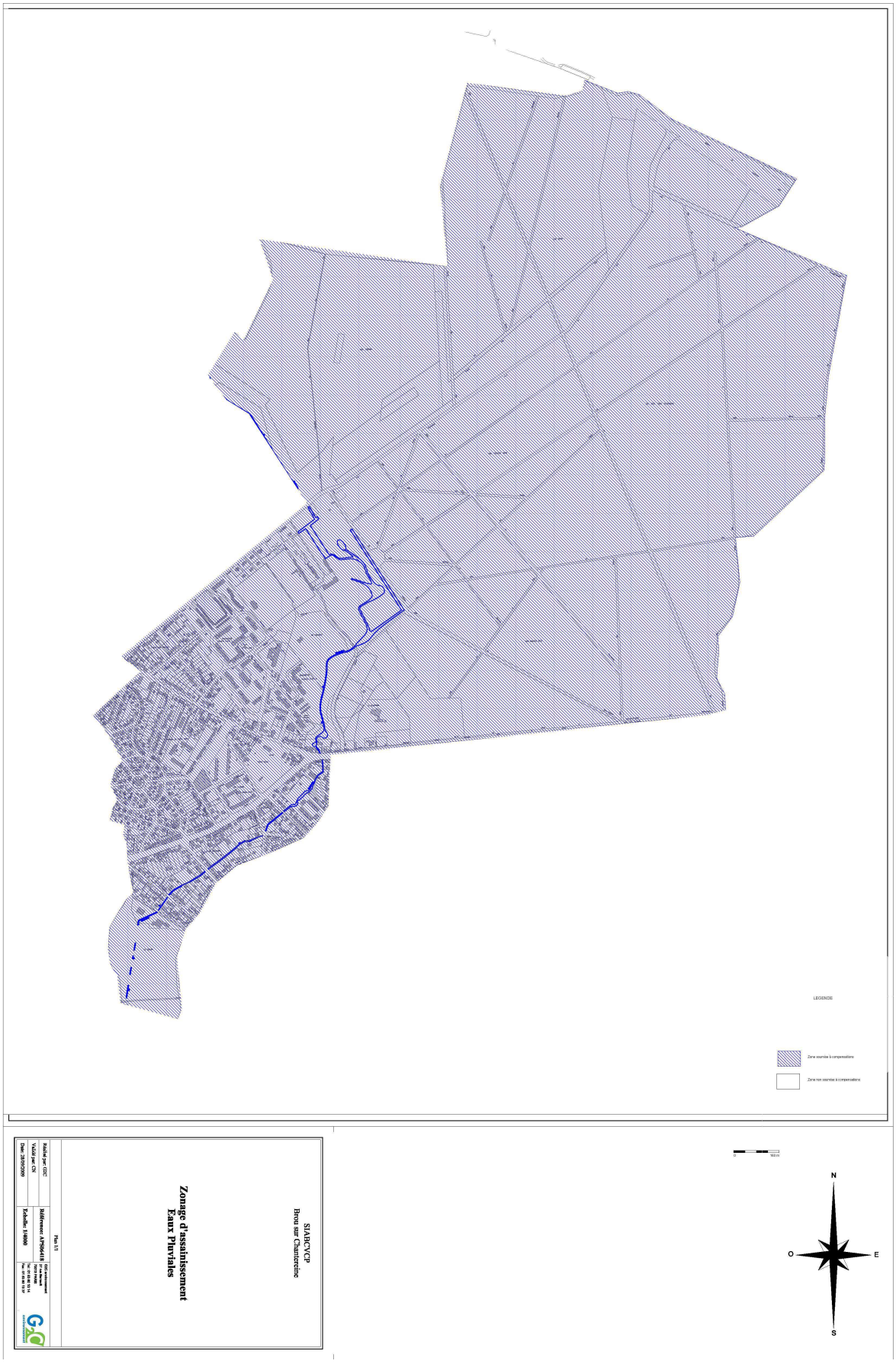
	PLU 2014		**PLU 2018**	
	SURFACE (ha)	**%**	**SURFACE (ha)**	**%**
Zones urbaines	80,2	18,7	79,8	18,6%
Zones à urbaniser	0	0	0	0,0%
Zones agricoles	49,2	11,5	49,2	11,5%
Zones naturelles	299,3	69,8	299,7	69,9%
Total zones U et AU	**80,2**	18,7	**79,8**	18,6%
Total zones A et N	**348,4**	81,3	**348,8**	81,4%
Total surface	428,6	100	428,6	100

4. ANNEXES

4.1 Carte des zones d'assainissement des eaux usées



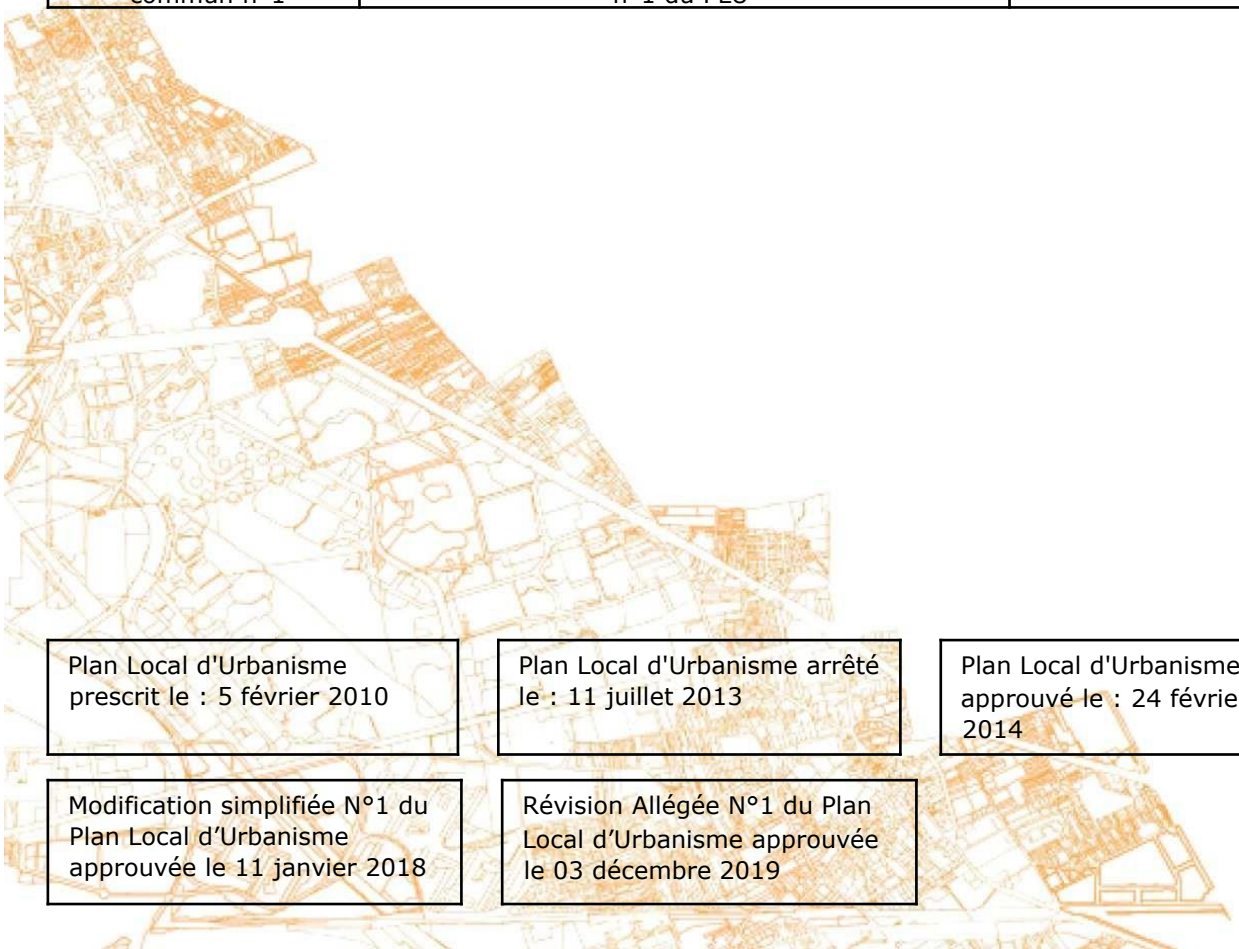
4.2 Carte des zones d'assainissement des eaux pluviales



PLAN LOCAL D'URBANISME
BROU-SUR-CHANTEREINE
2. Rapport de présentation

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Version initiale	Approbation du PLU	24 février 2014
Modification Simplifiée	Adoption de la Modification Simplifiée n°1	11 janvier 2018
Révision Allégée	Approbation de la Révision Allégée n°1 du PLU	03 décembre 2019
Modification de droit commun n°1	Approbation de la Modification de droit commun n°1 du PLU	6 novembre 2023



Plan Local d'Urbanisme prescrit le : 5 février 2010

Plan Local d'Urbanisme arrêté le : 11 juillet 2013

Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 24 février 2014

Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 11 janvier 2018

Révision Allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 03 décembre 2019

Espace Ville SCOP

Sommaire

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE p.3

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES p.6

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville p.6

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain p.23

3. Conforter la mixité sociale p.40

4. Préserver le patrimoine p.42

5. Autres ajustements p.44

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

Introduction et choix de la procédure

La commune de Brou-sur-Chantereine a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 24 février 2014. Le PLU à fait depuis l'objet d'une modification et d'une révision allégée approuvée respectivement les 11 janvier 2018 et 3 décembre 2019..
La présente procédure vise à le modifier pour la troisième fois.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Brou-sur Chantereine entend mettre en œuvre plusieurs ajustements du dispositif règlementaire du PLU, qui poursuivent les objectifs suivants :

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

En zone cœur de ville (UA) :
- Interdire la réalisation de parking souterrain
- Favoriser le développement de places de parking perméables
- Favoriser la gestion des eaux pluviale à la parcelle (augmentation de la superficie d'espaces de pleine terre etc.) pour aller vers le zéro rejet.

En zone d'habitat individuel (UC) :
- Préservation des jardins et des espaces de pleine terre
- Limitation des divisions en drapeau
- Végétalisation les abords du ru de Chantereine

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain :

En zone cœur de ville (UA) :
- Réduire la hauteur des nouvelles constructions
- Autoriser des toitures diversifiées, notamment celles pouvant accueillir une végétalisation (toitures terrasses)
- Ne plus imposer des locaux commerciaux en pied d'immeuble
- Imposer la réalisation de locaux vélo-poussettes accessibles

En zone d'habitat individuel (UC) :
- Limiter la hauteur des constructions à R+1+C
- Autoriser des toitures diversifiées, notamment celle pouvant accueillir une végétalisation (toitures terrasses)
- Autoriser des formes architecturales contemporaines et une diversité de matériaux (bois…)
- Permettre l'implantation des constructions annexes sur 2 limites séparatives
- Favoriser une palette de couleurs cohérente avec les tonalités régionales.

3. Conforter la mixité sociale :

- Imposer une part de logements sociaux en zone UA pour les opérations dépassant un certain nombre de logements afin de maintenir le taux de logement sociaux au dessus du seuil de 25%

4. Préserver le patrimoine :

- Interdire la démolition du patrimoine bâti repéré

5. Autres ajustements

- Passage de la zone Ah en zone A
- Ajout de définition au glossaire
- Mise en cohérence du règlement avec le contexte législatif

Ces ajustements réglementaires étant de faible ampleur et ne modifiant que de manière marginale les droits à construire sur la commune de Brou-sur-Chantereine, la procédure de modification est donc adaptée pour l'évolution du PLU.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit en majorité de correction, de reformulation de dispositions dans le règlement, et de renforcement de la prise en compte des risques, **sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduisant pas de protections listées au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.**

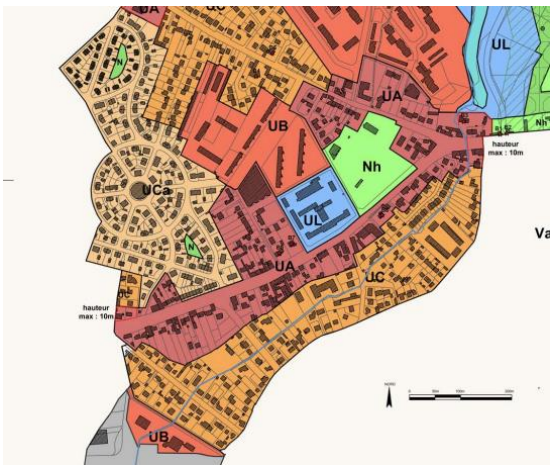
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

1. **Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville**
2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain
3. Conforter la mixité sociale
4. Préserver le patrimoine
5. Autres ajustements

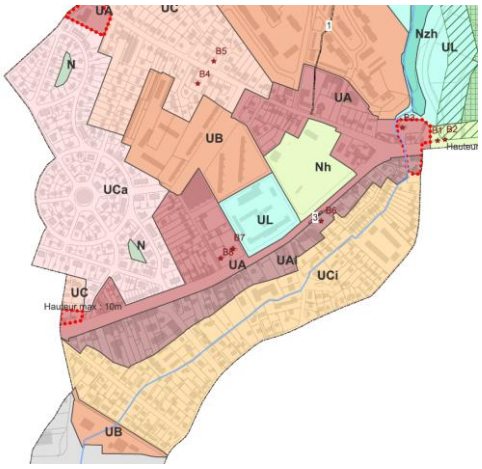
1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.1 Création d'un sous-secteur UAi

AVANT



APRES



Article UA : Préambule : dispositions applicables à la zone

AVANT

La zone UA correspond au cœur urbain de Brou-sur-Chantereine, le long des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut et d'une partie de la rue Carnot. La zone correspond à un secteur d'évolution forte, visant à affirmer le centre-ville de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat, de commerces, de services et de petit artisanat.

APRES

La zone UA correspond au cœur urbain de Brou-sur-Chantereine, le long des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut et d'une partie de la rue Carnot. La zone correspond à un secteur d'évolution forte, visant à affirmer le centre-ville de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat, de commerces, de services et de petit artisanat. Un sous-secteur UAi, regroupe les secteurs soumis au risque inondation.

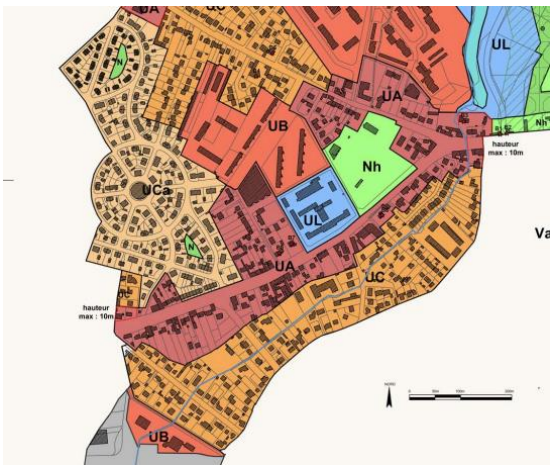
Justification :

La création de ce sous-secteur permet de prendre en compte plus finement le risque d'inondation dans la partie Sud du territoire, notamment au sud des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut, avec des règles adaptées pour répondre à cet enjeu.

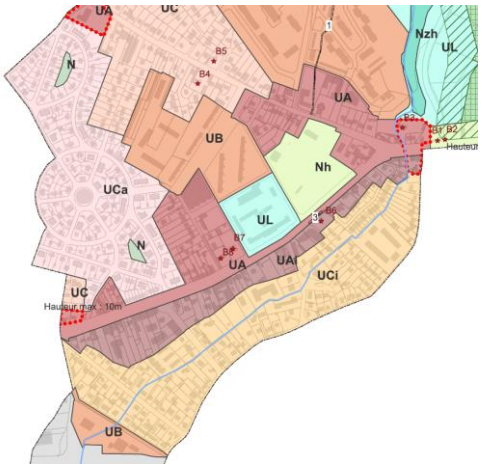
1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.2 Création d'un sous-secteur UCi

AVANT



APRES



Article UC : Préambule : dispositions applicables à la zone

AVANT

La zone UC correspond aux tissus résidentiels pavillonnaires de Brou-sur-Chantereine qui s'étendent en extension du centre-ville. Elle comprend notamment un sous-secteur UCa correspondant à l'emprise de la cité cheminote, qui offre une qualité de vie résidentielle marquée.

APRES

La zone UC correspond aux tissus résidentiels pavillonnaires de Brou-sur-Chantereine qui s'étendent en extension du centre-ville. Elle comprend notamment un sous-secteur UCa correspondant à l'emprise de la cité cheminote, qui offre une qualité de vie résidentielle marquée, et un sous-secteur UCi, qui regroupe les secteurs soumis au risque inondation.

Justification :

La création de ces deux sous-secteurs permet de prendre en compte plus finement le risque d'inondation dans la partie Sud du territoire, notamment au sud des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut, avec des règles adaptées pour répondre à cet enjeu.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.3 Article UA 9 : L'emprise au sol maximale des constructions est réduite en cœur de ville :

AVANT	APRES
L'emprise au sol des constructions est limitée à 90%. Pour les terrains d'une superficie supérieure à 800 m², cette limite est abaissée à 70%.	L'emprise au sol des constructions est limitée à **50%**. ~~Pour les terrains d'une superficie supérieure à 800 m², cette limite est abaissée à 70%.~~

Justification :

Cette modification vise à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la préservation des espaces perméables et de pleine terre.

AVANT	APRES
Pas de disposition particulière.	Au sein du secteur UAi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 45%.

Justification :

Cette modification vise à limiter l'imperméabilisation des sols dans les secteurs centraux soumis au risque inondation.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.4 Article UA 13 : ajustement des dispositions de plantation des espaces de stationnement :

AVANT	APRES
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement.	Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum de **3** arbres de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement.
Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de 1 arbre pour 4 places de stationnement.	Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de **3** arbres pour 4 places de stationnement.

Justification :

Cette modification vise à développer la couverture végétale des espaces de stationnement.

1.5 Article UA 13 : Ajustement de la règle sur les espaces libres

AVANT	APRES
Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 50 %, dont au moins 20% en pleine terre. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou d'un arbre par 100 m² de terrain.	Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts de pleine terre à raison d'au moins **80 %** de leur superficie. ~~dont au moins 20% en pleine terre.~~ Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou d'un arbre par tranche commencée de **60 m²** de terrain.

Justification :

Cette modification permet d'imposer des espaces libres majoritairement constitués de pleine terre, afin de préserver la nature en ville et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.6 Article UB 13 : Ajustement de la règle sur les espaces libres

AVANT	APRES
Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 30 %, dont au moins 40% en pleine terre. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou de deux arbres par 100 m² de terrain.	Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins **50%**, dont au moins **60%** en pleine terre. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou de deux arbres par 100 m² de terrain.

Justification :

Cette modification permet d'imposer des espaces libres majoritairement constitués de pleine terre, afin de préserver la nature en ville et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

1.7 Article UB 13 : Ajustement des dispositions de plantation des espaces de stationnement :

AVANT	APRES
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement. Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de 1 arbre pour 4 places de stationnement.	Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum de **3** arbres de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure. Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de **3** arbres pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure.

Justification :

Cette modification vise à développer la couverture végétale des espaces de stationnement.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.8 Article UC 13 : Ajustement de la règle sur les espaces libres

AVANT	APRES
Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 50 %, dont au moins 20% en pleine terre. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou d'un arbre par 100 m² de terrain.	Avant tout projet d'aménagement ou de construction, un diagnostic sur la présence de zones humides devra être réalisé. (…) Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts de pleine terre à raison d'au moins **80 %** de leur superficie. ~~dont au moins 20% en pleine terre.~~ Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou d'un arbre par tranche commencée de **60 m²** de terrain.

Justification :

Cette modification permet d'imposer des espaces libres majoritairement constitués de pleine terre, afin de préserver la nature en ville et de favoriser l'infiltration des eaux de pluies. Un diagnostic sur les zones humides présentes est également exigé avant tout projet, afin de prévenir les risques d'inondation.

1.9 Article UC 13 : Ajustement des dispositions de plantation des espaces de stationnement :

AVANT	APRES
Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement. Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de 1 arbre pour 4 places de stationnement.	Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum de **3** arbres de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure. Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de **3** arbres pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieur.

Justification :

Cette modification vise à développer la couverture végétale des espaces de stationnement.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.10 Article UA 12 : Interdiction des stationnement enterrés

AVANT	APRES
Pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements tous les emplacements de stationnement seront enterrés sous l'unité foncière de la construction. Cependant, les places exigibles au titre de l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite pourront néanmoins être réalisées à rez-de-chaussée. Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.	La totalité des espaces de stationnement doit être située soit en extérieur soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits. ~~Pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements tous les emplacements de stationnement seront enterrés sous l'unité foncière de la construction.~~ ~~Cependant, les places exigibles au titre de l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite pourront néanmoins être réalisées à rez-de-chaussée.~~ ~~Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.~~ Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs voies d'accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés, dalles enherbées…). ~~Les espaces enrobés devront être limités.~~

Justification :

Cette modification vise à limiter le risque d'inondation des espaces de stationnement. Les espaces de stationnement enterrés sont régulièrement l'objet d'inondations sur la commune de Brou. Par ailleurs cela permet de favoriser l'infiltration et l'écoulement des eaux. La notion de dalle enherbée est ajoutée afin de proposer une règle suffisamment souple pour être facilement applicable.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.11 Article UB 12 : Interdiction des stationnement enterrés

AVANT	APRES
Au moins 50% des emplacements de stationnement seront enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction. Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.	La totalité des espaces de stationnement doit être située soit en extérieur soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits. ~~Au moins 50% des emplacements de stationnement seront enterrés ou intégrés dans le volume des programmes de construction.~~ ~~Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.~~ Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs voies d'accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). ~~Les espaces enrobés devront être limités.~~

Justification :

Cette modification vise à limiter le risque d'inondation des espaces de stationnement. Les espaces de stationnement enterrés sont régulièrement l'objet d'inondations sur la commune de Brou. Par ailleurs cela permet de favoriser l'infiltration et l'écoulement des eaux.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.12 Article UC 12 : Interdiction des stationnement enterrés

AVANT	APRES
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables. Pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements, tous les emplacements de stationnement seront enterrés sous l'unité foncière de la construction. Cependant, les places exigibles au titre de l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite pourront néanmoins être réalisées à rez-de-chaussée.	La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables. Pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements, tous les emplacements de stationnement ~~seront~~ pourront être ~~enterrés~~ soit en extérieur soit semi-enterrés sous l'unité foncière de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits. ~~Cependant, les places exigibles au titre de l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite pourront néanmoins être réalisées à rez-de-chaussée.~~ **En secteur UCi**, tous les emplacements de stationnement doivent être situés soit en extérieur soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits.

Justification :

Cette modification vise à limiter le risque d'inondation des espaces de stationnement. Les espaces de stationnement enterrés sont régulièrement l'objet d'inondations sur la commune de Brou. Par ailleurs cela permet de favoriser l'infiltration et l'écoulement des eaux.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.13 Article 11 : toutes zones : ajustement de la règle sur les clôtures pour permettre le passage de la petite faune

AVANT	APRES
Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles doivent être réalisées en éléments pleins ou en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.). […]	**Est ajouté :** Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage. Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Justification :

Cette modification permet de favoriser les continuité écologique et le développement de la biodiversité en milieu urbain.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.14 Article UA 11 : ajustement de la règle sur les clôtures

AVANT	APRES
Les clôtures sur rue doivent être constituées : - Soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,85 mètre de hauteur, pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage). - Soit d'un mur de maçonnerie pleine ou ajourée. - Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou barreaudage. L'utilisation de grillages pour les clôtures sur rue est interdite. Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles doivent être réalisées en éléments pleins ou en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.). Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton pourra être autorisé, uniquement si elles sont revêtues et situées en limites séparatives.	**Est ajouté :** **En secteur UAi :** Les clôtures sur rue ont une hauteur limitée à 1,80 m. Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'une clôture en éléments à claire-voie. L'utilisation de grillages pour les clôtures sur rue est interdite. Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles ont une hauteur limitée à 2 m. Elles doivent être réalisées en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Justification :

Cette modification permet de favoriser l'écoulement des eaux de pluies dans les secteurs impactés par le risque inondation.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.15 Article UC 9 : Création d'une bande de constructibilité principale

AVANT	APRES
Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 50%. En secteur UCa, il n'est pas fixé de limite au coefficient d'emprise au sol maximal.	**Est ajouté :** En secteur Uc : • **Dans une bande de constructibilité principale de 25 mètres comptée perpendiculairement par rapport aux voies ou emprise publique :** Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 50% de la superficie du terrain comprise dans la bande. • **Au-delà de la bande de constructibilité principale :** Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 25% de la superficie du terrain non comprise dans la bande de constructibilité principale. En secteur UCa, il n'est pas fixé de limite au coefficient d'emprise au sol maximal. En secteur UCi, l'emprise au sol est limitée à 45% de la superficie du terrain.

Justification :

Cette modification permet de préserver les cœurs d'îlots verts et les jardins des secteurs pavillonnaire, afin notamment de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.16 Article UC 13 : Végétalisation des abords du ru de Chantereine

AVANT	APRES
La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement devra être traitée en jardin d'agrément.	**Est ajouté :** • La marge de recul prévue à l'article 7 du règlement par rapport au ru de Chantereine devra être traitée en pleine terre végétalisée.

Justification :

Cette modification permet de maintenir la ripisylve le long du ru et de limiter les risques d'inondation en cas de crue.

1.17 Article UC 11 : Ajustement de la règle sur les clôtures

AVANT	APRES
Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles doivent être réalisées en éléments pleins ou en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).	Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles doivent être réalisées en éléments pleins ou en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.). **En secteur UCi :** Les clôtures sur rue ont une hauteur limitée à 1,80 m. Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'une clôture en élément à claire-voie. L'utilisation de grillages pour les clôtures sur rue est interdite. Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles ont une hauteur limitée à 2 m. Elles doivent être réalisées en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Justification :

Cette modification permet de favoriser l'écoulement des eaux de pluies dans les secteurs impactés par le risque inondation.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.18 Article UCi 10 : Protection des espaces d'habitat face au risque d'inondation

AVANT	APRES
Pas de disposition particulière.	**Est ajouté :** En secteur UAi, la hauteur minimale du premier niveau de plancher à destination d'habitat ou des locaux techniques devra être supérieure à 80 cm par rapport au niveau du sol.

Justification :

Cette modification vise à limiter le risque d'inondation des espaces habités.

1.19 Article UC 11 : Protection des espaces d'habitat face au risque d'inondation

AVANT	APRES
Pas de disposition particulière.	**Est ajouté :** En secteur UCi, la hauteur minimale du premier niveau de plancher à destination d'habitat ou des locaux techniques devra être supérieure à 80 cm par rapport au niveau du sol.

Justification :

Cette modification vise à limiter le risque d'inondation des espaces habités.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.20 Article 13 en zone UA, UB, UC et UL : Toitures terrasses végétalisées

AVANT	APRES
Pas de disposition particulière.	**Est ajouté :** Les toitures terrasses devront participer à la gestion à la parcelle des pluies courantes en étant végétalisées avec une hauteur de substrat minimale de 20 cm.

Justification :

Cette modification vise à favoriser le traitement des eaux pluviales à la parcelle en imposant la végétalisation des toitures terrasses et une hauteur de substrat permettant une rétention des eaux de pluies courantes.

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville :

1.21 Article 4 en toutes zones : Gestion des eaux pluviales à la parcelle

AVANT	APRES
La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la règlementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.	**Est ajouté :** La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie décennale/trentennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire. Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie décennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.) L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agrée par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

Justification :

Cette modification permet de renforcer les obligations de traitement des eaux pluviales à la parcelle et de limiter au maximum les rejets dans les réseaux. Cette modification tient compte des remarques émises par la DDT de Seine-et-Marne durant la consultation des Personnes Publiques Associées.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville
2. **Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain**
3. Conforter la mixité sociale
4. Préserver le patrimoine
5. Autres ajustements

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.1 Article UA 7 : ajustement de la règle d'implantation en retrait des limites séparatives ou d'arrière de parcelle

AVANT

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques, ou en retrait d'une limite séparative de fond de parcelle :

- Si un élément de façade ou de toiture comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculaire et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L=H).

Justification :

Afin de garantir une bonne insertion des constructions nouvelles au sein de la zone centre et la préservation des cœurs d'îlots support d'espaces plantés et végétalisés, les règles de prospects en cas d'implantation en retrait des limites séparatives sont uniformisées et renforcées.

APRES

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques, ou en retrait d'une limite séparative de fond de parcelle :

- Si ~~un élément de façade ou de toiture comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative,~~ La distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade ~~des dites baies~~ au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L=H).
- ~~Si un élément de façade ou de toiture comporte des baies secondaires, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2).~~

~~- Si un élément de façade ou de toiture est aveugle, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de ladite façade au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L=H/2).~~

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.2 Article UB 10 : ajustement de la règle des hauteurs de façade

AVANT	APRES
La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 15 mètres au niveau le plus élevé.	La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à ~~15~~ **12** mètres au niveau le plus élevé.

Justification :

La ville souhaite que ces secteurs d'habitat collectifs réalisés majoritairement sous forme de barres d'une hauteur minimum de R+4 puissent évoluer avec un gabarit plus en adéquation avec les hauteurs rencontrées dans le reste de la commune.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.3 Article UC 10 : ajustement de la règle des hauteurs de façade

AVANT	APRES
La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 9 mètres au niveau le plus élevé. En sous-secteur UCa, cette hauteur de façade maximale des bâtiments est fixée à 7 mètres.	La hauteur ~~de façade~~ des bâtiments sera limitée à ~~9~~ **8** à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction ~~au niveau le plus élevé.~~. ~~En sous-secteur UCa, cette hauteur de façade maximale des bâtiments est fixée à 7 mètres.~~

Justification :

Cette modification permet de mieux garantir le caractère pavillonnaire de ces secteurs, qui subissent actuellement une densification importante.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.4 Article UA 11 : Assouplissement des règles concernant les façades et les toitures

AVANT	APRES
Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites. […] Les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés : • tuiles ; • ardoises naturelles ou artificielles ; • zinc ; • cuivre.	En cas de toiture à pente, les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés : • tuiles ; • ardoises naturelles ou artificielles ; • zinc ; • cuivre. […] Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. ~~Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.~~ Cependant, l'emploi d'une variété de matériaux en façade est autorisé, notamment dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Justification :

Cette modification vise a permettre une plus grande diversité des façades et , en permettant des architectures plus contemporaines et offrant une meilleure efficience énergétique.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.5 Article UB 11 : Assouplissement des règles concernant les façades

AVANT	APRES
Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.	En cas de toiture à pente, les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés : • tuiles ; • ardoises naturelles ou artificielles ; • zinc ; • cuivre. […] Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. ~~Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.~~ Cependant, l'emploi d'une variété de matériaux en façade est autorisée, notamment dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Justification :

Cette modification vise a permettre une plus grande diversité des façades, en permettant des architectures plus contemporaines et offrant une meilleure efficience énergétique.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.6 Article UC 11 : Assouplissement des règles concernant les façades

AVANT	APRES
Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.	En cas de toiture à pente, les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés : • tuiles ; • ardoises naturelles ou artificielles ; • zinc ; • cuivre. […] Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. ~~Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.~~ Cependant, l'emploi d'une variété de matériaux en façade est autorisée, notamment dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Justification :

Cette modification vise a permettre une plus grande diversité des façades, en permettant des architectures plus contemporaines et offrant une meilleure efficience énergétique.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.7 Article UA 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

AVANT

Habitation

- 1,3 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant.

APRES

Habitation

- 1~~,3~~ emplacement par logement ;
- **1,5** emplacement par logement pour toute opération comptant 2 logements et plus ;
- 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant.

(…)

Stationnement des « 2 roues » :

Les réalisations en matière du stationnement 2 roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitation.
(…)

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.7 Article UA 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

APRES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales B 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.7 Article UA 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

APRES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Justification :

Cette modification vise à mettre en adéquation le nombre de places exigées dans une opération avec le taux de motorisation des ménages sur la commune, afin de limiter le stationnement sur la voie publique. Elle vise également à mettre en adéquation les règles du PLU avec les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.8 Article UB 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

AVANT	APRES
Habitation • 1,5 emplacement par logement ; • 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ; • Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant.	**Habitation** • 1~~,3~~ emplacement par logement ; • **1,5** emplacement par logement pour toute opération comptant 2 logements et plus ; • 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ; (…) **Stationnement des « 2 roues » :** Les réalisations en matière du stationnement 2 roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.8 Article UB 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

APRES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales B 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.8 Article UB 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

APRES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Justification :

Cette modification vise à mettre en adéquation le nombre de places exigées dans une opération avec le taux de motorisation des ménages sur la commune, afin de limiter le stationnement sur la voie publique. Elle vise également à mettre en adéquation les règles du PLU avec les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.9 Article UC 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

AVANT	APRES
Habitation • 2 emplacements par logement, dont au moins 1 couvert ; • 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ; • Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant. […] **Stationnement des « 2 roues » :** Les réalisations en matière du stationnement 2-roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitat.	**Habitation** • 2 emplacements par logement, dont au moins 1 couvert ; Pour les opérations comprenant plus de 3 logements, les places de stationnement devront être réalisées en aérien. • 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ; • Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant. **Stationnement des « 2 roues » :** Les réalisations en matière du stationnement 2 roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitation. (…) Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.9 Article UC 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

AVANT	APRES
	L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes : • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; • pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ; • pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Pour les opérations comprenant plus de 3 logements, un espace de stationnement pour les vélos est obligatoire. Si le local est détaché de la construction principale, une intégration architecturale qualitative devra être proposée.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.9 Article UC 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

APRES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales B 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m² pour 400 m² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m² pour 1 000 m² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.9 Article UC 12: Renforcement des obligations en matière de stationnement

APRES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Justification :

Cette modification vise à mettre en adéquation le nombre de places exigées dans une opération avec le taux de motorisation des ménages sur la commune, afin de limiter le stationnement sur la voie publique. Elle vise également à mettre en adéquation les règles du PLU avec les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.10 Article UL 12: Ajustement des obligations en matière de stationnement

AVANT	APRES
Stationnement des « 2 roues » : Les réalisations en matière du stationnement 2 roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitation.	**Stationnement des « 2 roues » :** Les réalisations en matière du stationnement 2 roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.10 Article UL 12: Ajustement des obligations en matière de stationnement

APRES

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales B 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

Justification :

Cette modification vise à mettre en adéquation le nombre de places exigées dans une opération avec le taux de motorisation des ménages sur la commune, afin de limiter le stationnement sur la voie publique. Elle vise également à mettre en adéquation les règles du PLU avec les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.11 Article UC7 : Assouplissement des règles d'implantation des annexes

AVANT	APRES
1 – Les constructions doivent être implantées **soit sur une limite séparative, soit selon un retrait** défini comme suit **:** • Si un élément de façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tous points des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L=H).** • Si l'élément de façade comporte des baies secondaires ou est aveugle, le retrait minimum sera de 3 mètres.	**Ajout :** **4 –** Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres s'implantent sur une ou deux limites séparatives ou en retrait selon les dispositions de l'article 7.1 ci-dessus.

Justification :

Cette modification vise à apporter une souplesse d'implantation pour les constructions annexes de faible hauteur, moins susceptible d'impacter les fonds voisins.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.12 Article UA 2: Suppression de l'imposition de locaux commerciaux le long de la RD 934

AVANT	APRES
3 – Pour les constructions nouvelles implantées le long de la RD 934 (Avenue Jean Jaurès et Avenue Victor Thiébault), les rez-de-chaussée donnant directement sur la voie départementale, s'ils ne sont pas des halls, accès ou locaux communs résidentiels devront être à usage de commerces, artisanat, bureaux ou services sous réserves qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.	~~3 – Pour les constructions nouvelles implantées le long de la RD 934 (Avenue Jean Jaurès et Avenue Victor Thiébault), les rez-de-chaussée donnant directement sur la voie départementale, s'ils ne sont pas des halls, accès ou locaux communs résidentiels devront être à usage de commerces, artisanat, bureaux ou services sous réserves qu'elles respectent les prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.~~

Justification :

Les locaux commerciaux produits ces dernières années dans les opérations de constructions ont du mal à trouver preneur et restent souvent vides, ce qui contribue à dégrader le paysage urbain le long de cet axe. Supprimer cette obligation permettra de retrouver des façades plus animées en rez-de-chaussée.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.13 Article UA 12 : Ajout d'une règle d'obligation de construction de locaux vélo/poussette

AVANT	APRES
4 – Stationnement des « 2 roues » Les réalisations en matière du stationnement 2-roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitat.	4 – Stationnement des « 2 roues » Les réalisations en matière du stationnement 2-roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans le Code de la Construction et de l'Habitat. Pour toute opération comptant 2 logements et plus, un local vélo/poussette doit être réalisé. Ce local doit être facilement accessible, sécurisé et abrité et situé Soit au rez-de-chaussée de la construction soit à l'extérieur.

Justification :

Afin de favoriser le développement des mobilités douces, un local de stationnement dédié est imposé pour les opérations de logements collectifs.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.14 En toutes zones – Article 11

Ajout :

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

Justification :

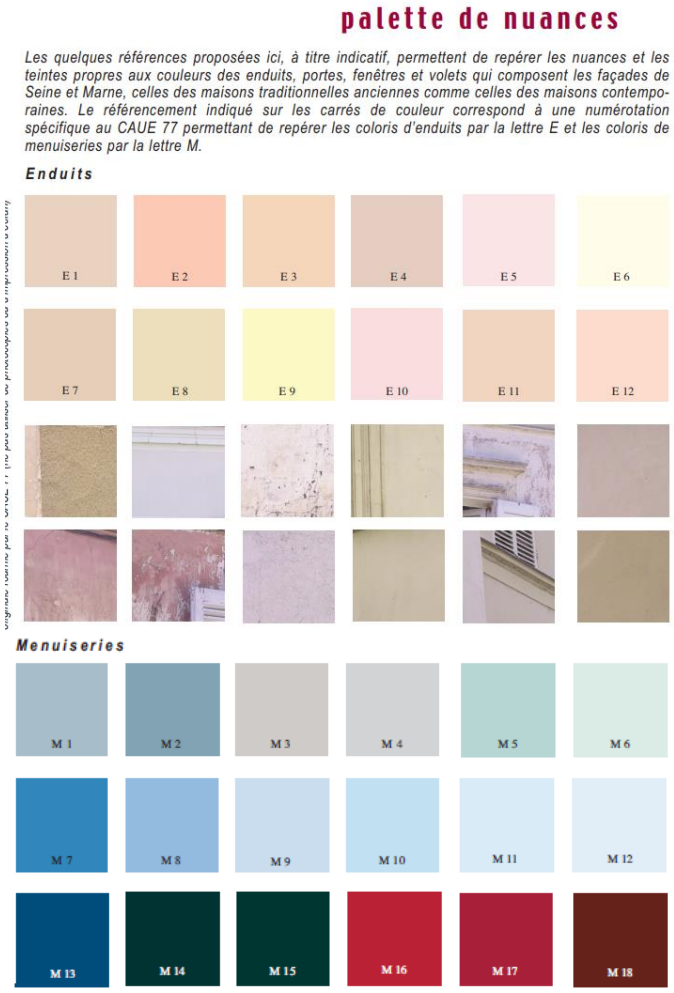
Cet ajout permet de clarifier la règle concernant les toitures terrasses sur l'ensemble des zones et de permettre une végétalisation pérenne.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.15 Annexe : ajout d'un nuancier référence

Ajout :

Est ajouté au sein des annexes informatives du PLU le nuancier du 77 réalisé par le CAUE.



<u>Justification</u> :

Cet ajout permet de mieux accompagner les pétitionnaires lors de travaux de construction ou de rénovation des constructions existantes.

2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain

2.16 En zones UA, UB, UC , article 10 : spécifier la règle de hauteur

AVANT	APRES
(…)	(…)
La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres.	La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres. Les locaux dont l'inondation potentielle n'aurait pas d'effet sur leur usage (locaux d'ordures ménagères et de tri sélectif) peuvent être réalisés au niveau du sol naturel.

Justification :

L'ajout de cette règle, proposée par Paris Vallée de la Marne, permet d'éviter la création de rampe trop longue pour l'accès aux locaux techniques, et ainsi améliorer le bon fonctionnement des infrastructures.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville
2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain
3. **Conforter la mixité sociale**
4. Préserver le patrimoine
5. Autres ajustements

3. Conforter la mixité sociale :

3.1 Article UA 2: Imposition d'un taux minimum de logements sociaux

Ajout :

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins 10 logements et/ou 800 m² de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 35 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Justification :

Cet ajout permet de mieux accompagner les pétitionnaires lors de travaux de construction ou de rénovation des constructions existantes.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville
2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain
3. Conforter la mixité sociale
4. **Préserver le patrimoine**
5. Autres ajustements

4. Préserver le patrimoine :

4.1 Article 11 zones UA / UC et N : Protection des éléments bâtis repérés sur le plan de zonage

Ajout :

Sur les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

- aucune démolition n'est autorisée.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Justification :

Aujourd'hui les éléments repérés ne sont pas protégés. Ces disposition permettent d'éviter leur disparition ou leur altération.

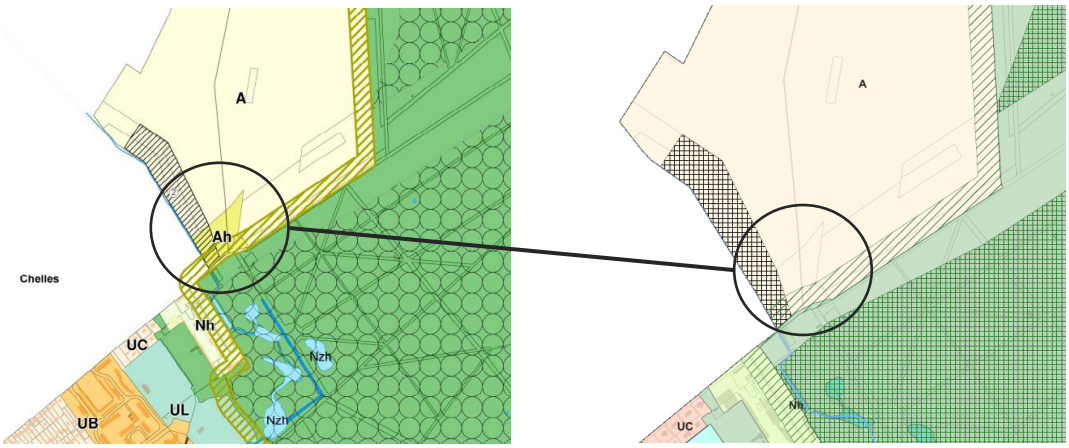
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

1. Mieux intégrer le risque inondation et favoriser le développement de la nature en ville
2. Améliorer la prise en compte des formes urbaines et du fonctionnement urbain
3. Conforter la mixité sociale
4. Préserver le patrimoine
5. **Autres ajustements**

5. Autres ajustements

5.1. Plan de zonage : suppression du secteur Ah

AVANT **APRES**



<u>Justification</u> :

Le secteur Ah avait été institué pour le développement d'un projet d'aménagement d'une ferme pédagogique et de jardins familiaux. Ce projet n'étant plus d'actualité, il est supprimé.

5. Autres ajustements

5.2. Glossaire : ajout de définitions

Ajout :

Bâtiment non contigu
Sont non-contigus (et isolés) des constructions qui n'ont pas de liaison structurelle avec une autre.

Locaux techniques
Sont considérés comme locaux techniques d'une construction ceux nécessaires au raccordement aux fluides, à l'énergie et aux réseaux.

Niveau semi-enterré
Est considéré comme semi-enterré tout niveau d'une construction situé au maximum à 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel. Au-delà d'un mètre de profondeur, le niveau est considéré comme enterré.

Pleine terre
Un espace de pleine terre est un espace qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il ne comporte aucune construction en substructure ni en superstructure.
Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement.
Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Toiture-terrasse
Est considérée comme une toiture-terrasse un toit dont la pente est inférieure à 5%. Elles peuvent toutefois accueillir des édicules techniques tels que les machineries d'ascenseurs, systèmes de production d'énergies renouvelables et de récupération des eaux pluviales.

Justification :

La modification du glossaire permet une meilleure compréhension du règlement, et particulièrement des règles ajoutées ou modifiées par la présente modification.

5. Autres ajustements

5.3. Glossaire : modification de définition

AVANT	APRES
Construction annexe	***Construction annexe***
Le terme « construction annexe » ou simplement « annexe » employé dans le règlement du PLU de Brou-sur-Chantereine désigne les locaux secondaires constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : caves, garages, abris de jardin, etc.	Le terme « construction annexe » ou simplement « annexe » employé dans le règlement du PLU de Brou-sur-Chantereine désigne les locaux secondaires constituant une dépendance, et non une extension, d'un bâtiment à usage principal d'habitation. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale (habitation, activité) : caves, garages, abris de jardin, etc. Le logement ou toute activité économique n'y sont pas autorisés. Sa hauteur est limitée à 3,50m et son emprise au sol à 15m².

Justification :

La modification du glossaire permet une meilleure compréhension du règlement, et particulièrement des règles ajoutées ou modifiées par la présente modification.

5. Autres ajustements

5.4. Mise en cohérence du règlement avec le contexte législatif

AVANT	APRES
Dispositions générales - 0.5. Cas particuliers : - Ouvrages techniques : Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique. Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les restaurations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone. - Bâtiments sinistrés : Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment. Dans toutes les zones, le COS n'est pas limité pour les restaurations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.	**Dispositions générales - 0.5. Cas particuliers :** - Ouvrages techniques : Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique. Dans toutes les zones, ~~le COS~~ la surface de plancher n'est pas limitée pour les restaurations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone. - Bâtiments sinistrés : Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment. Dans toutes les zones, ~~le COS~~ la surface de plancher n'est pas limitée pour les restaurations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

5. Autres ajustements

5.4. Mise en cohérence du règlement avec le contexte législatif

AVANT	APRES
Zones UB, UC, Article.12 : stationnement :	**Zones UB, UC, Article.12 : stationnement :**
Modalités d'application :	*Modalités d'application :*
La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables. (…) En cas d'impossibilité architecturale ou technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, et définie par délibération du Conseil municipal, soit à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue. (…)	La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables. (…) ~~En cas d'impossibilité architecturale ou technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, et définie par délibération du Conseil municipal, soit à obtenir une concession à long terme dans un parking public de stationnement existant ou dont la construction est prévue.~~ (…)

<u>Justification</u> :

La commune n'a jamais pris de délibération relative à la participation financière en cas d'impossibilité technique de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, la présente modification vient donc corriger l'erreur présente dans le règlement.

5. Autres ajustements

5.5. Mise en cohérence du glossaire avec le contexte législatif

AVANT

Glossaire :

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie duterrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

5. Autres ajustements

5.5. Mise en cohérence du glossaire avec le contexte législatif

APRES

Glossaire :

~~***Coefficient d'Occupation des Sols (COS)***~~

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~Les emplacements réservés mentionnés au 8º de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.~~

~~Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.~~

~~Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.~~

Justification :

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) de 2014 modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS). Cette modification permet de mettre en conformité le PLU de Brou-sur-Chantereine avec la nouvelle législation.