

COMMUNE DE BRIE-COMTE-ROBERT

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DU PLU

La Commune de Brie-Comte-Robert comprend sur son territoire de grands ensembles d'habitat collectifs sociaux, dont la construction date des années 1960. L'un de ces ensembles, dénommés « Les Chaperons 2 et 3 » présente une mauvaise qualité de construction et un vieillissement prématuré des bâtiments.

A ce jour, ces immeubles sont devenus extrêmement énergivores et dans un état de vétusté telle qu'ils apparaissent impossibles à réhabiliter.

Aussi, en accord avec la Commune, la bailleur social Trois Moulins Habitat a-t-il décidé d'entreprendre une grande opération de démolition reconstruction ainsi que le réaménagement total du quartier, sous forme de renouvellement urbain.

Le quartier est situé en secteur UTc du PLU. Les études menées pour construire le projet ont fait apparaître que les évolutions de la zone UT en termes de hauteur n'avaient pas pris en compte la spécificité de ce secteur, accueillant des constructions généralement plus hautes que sur le reste de la zone (4 niveaux en moyenne).

Aussi apparaît il nécessaire aujourd'hui, afin de prendre en compte les gabarits existants et de ne pas compromettre cette nécessaire opération de renouvellement urbain, d'adapter les règles de hauteur du secteur UTc à la réalité et de permettre ainsi une hauteur de 13m50 à l'acrotère et de 15m50 au faîtage.

Cette hauteur permettra en outre une densification limitant l'imperméabilisation des sols, et la préservation d'arbres intéressants et protégés.

Par ailleurs, l'article 1 de la zone UV du PLU qui couvre le hameau de Villemeneux proscrit de manière générale le changement de destination des constructions à destination d'industrie. Cette règle, dont l'objectif principal était d'éviter la mutation de ces constructions vers le logement, a concouru à l'émergence de friches industrielles, le hameau de Villemeneux étant désormais peu adapté à ce type d'activité (zone mixte activité/habitation, difficulté de desserte)

Afin de permettre d'endiguer ce problème, il apparaît opportun d'autoriser le changement de destination vers d'autres activités, à l'exception du logement et de revoir la hauteur autorisée pour ces activités, afin de permettre à ces bâtiments d'avoir une seconde vie.

La hauteur des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone sera donc portée à 8 mètres pour les toitures terrasses

SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

Rapport de présentation

Page 12 : révision du SDRIF

Page 176 : suppression de la phrase liée à la sortie du dispositif SRU

Page 183 délibération analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Page 196 : justification des règles retenues dans les zones urbaines – article UV1- Justification de sa modification

Page 207 : justification des règles retenues dans les zones urbaines- justification de la modification de la hauteur en UTc et en UV pour les constructions à usage d'activités

Règlement

Page 40 : Article UT10

Page 60 : article UV 1

Page 65 : article UV 10