



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

Pièce n°2 - Notice de présentation de la modification

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal en date du

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Adresse : 23, rue Alfred Nobel – 77420 Champs sur Marne

● ☎ 01.64.61.86.24 ● Email : contact@ingespaces.fr

SOMMAIRE

1.	PREAMBULE.....	5
2.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES.....	6
3.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	10

1. PREAMBULE

La commune de BRIE COMTE ROBERT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 28 mars 2017, et modifié le 12 février 2019, puis le 6 février 2021. Une troisième modification avait été lancée, mais n'a finalement pas abouti.

La Municipalité a aujourd'hui la volonté de modifier à nouveau son PLU afin d'encadrer qualitativement les opérations de construction sur son territoire.

Afin de prendre en compte ce souhait, la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP) s'appliquant à l'ensemble du territoire a été réalisée.

Les évolutions souhaitées peuvent entrer dans le cadre d'une modification simplifiée, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, puisque les orientations du PADD ne sont pas modifiées, ni le règlement ou les documents graphiques. Cette modification n'a pas pour conséquence de réduire ou de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- les OAP thématiques nouvellement créées.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

La modification du PLU vise à créer trois OAP « thématiques » :

- pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions,
- pour la mixité fonctionnelle, ainsi que la diversité et la qualité de l'offre de logements,
- pour la mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti : qualité architecturale des nouvelles constructions.

La Ville de BRIE COMTE ROBERT poursuit en effet des objectifs en matière de qualité de vie et de vivre ensemble. Elle souhaite donc proposer à sa population des logements durables et agréables à vivre. C'est la raison pour laquelle ces orientations d'aménagement et de programmation thématiques ont été créées, en complément du règlement du PLU.

Les constructions doivent s'attacher à préserver et à révéler la richesse de la ville, en garantissant sa préservation et son animation par une architecture de qualité. Le renforcement de la biodiversité et la valorisation de la nature en ville doivent être pris en compte afin de contribuer à améliorer la qualité des continuités écologiques existantes présentes sur le territoire.

Les projets de construction doivent participer au développement durable de la ville, à la qualité architecturale de son paysage et à la satisfaction des besoins des habitants.

1) Création d'une nouvelle OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans cette nouvelle OAP. Cette thématique englobe les sujets suivants : les espaces naturels et le paysage, l'éco-gestion et l'éco-construction, le confort et la santé, au stade du projet de construction des bâtiments et de l'aménagement des abords.

Il s'agit de définir des dispositions générales en matière de développement durable qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction, **pour toute opération créant au moins 3 lots ou 3 logements, sauf contraintes techniques dûment justifiées. Pour les autres opérations, il s'agit de recommandations.**

L'objectif est une prise en compte en amont des problématiques environnementales telles que la gestion de l'eau, la gestion des espaces verts, la biodiversité (nichoirs,...), l'isolation thermique, la gestion des déchets, le confort thermique des logements et la bonne gestion du chantier pour impacter le moins possible les riverains.

Afin de compléter ces orientations, 3 documents sont annexés à l'OAP, à savoir :

- Une liste des espèces allergisantes (source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.)
- Une liste des espèces végétales préconisées (source : agence régionale de la biodiversité, ARB)
- Un document intitulé « gestion des eaux pluviales et biodiversité » (ARB).

2) Création d'une OAP thématique pour la mixité fonctionnelle, ainsi que la diversité et la qualité de l'offre de logements

Cette thématique vise à favoriser à terme un fonctionnement de qualité des opérations. Il s'agit également de trouver une adéquation entre les programmes de construction envisagés sur le territoire et les besoins de la commune en termes de taille de logements et de mixité fonctionnelle (commerces).

Mixité fonctionnelle

Le règlement du PLU approuvé identifiait déjà des linéaires commerciaux à préserver en application du Code de l'Urbanisme : p.7 du règlement du PLU approuvé, on peut lire : « Les documents graphiques comportent également : [...] une trame réglementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées ; »

Par exemple en zone UA, cela se traduit par la règle suivante :

« Sont interdites [...] - transformation en logements des rez-de-chaussée à vocation de commerces, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme. »

L'OAP vient compléter les dispositions du règlement en la matière en précisant l'orientation suivante **le long des linéaires commerciaux identifiés sur les documents graphiques (en vertu de l'article L.151-7 du CU)** : en cas d'opération de démolition/reconstruction d'un immeuble comprenant des commerces, il sera reconstruit une surface de plancher dédiée à des commerces, des bureaux, de l'artisanat, des équipements d'intérêt collectif ou des services publics au moins égale à celle des commerces préexistants.

Il s'agit ainsi de compléter les dispositions réglementaires visant la préservation du commerce de proximité, par des orientations permettant aussi de maintenir les commerces en cas d'opération de démolition/reconstruction. Cela permet de favoriser la mixité fonctionnelle le long des axes structurants du centre-ville.

Ces orientations répondent à l'article L151-7 du CU qui prévoit que « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

Diversité de l'offre de logements

Le territoire communal a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle OPAH, dont la phase 1 a consisté en un diagnostic du parc immobilier. Elle a notamment permis d'identifier le fait que le parc de logements sociaux existant est peu adapté à la demande. Ce sont des logements en moyenne composés de 3 pièces, essentiellement construits dans les années 1980.

Ces logements ne permettent pas de loger confortablement des familles.

Il convient donc d'adapter l'offre de logements sociaux à cette demande.

Répartition de la demande de logements sociaux (données DDT 77)

Global au 31/12/2021	Logement recherché T1	Logement recherché T2	Logement recherché T3	Logement recherché T4	Logement recherché T5 et plus	Ration d'attribution	Nombre de demandes pour une attribution Indicateur de pression	Part des ménages déjà logés dans le parc social
Brie-Comte-Robert	11,4 %	29,3 %	34,3 %	20,8 %	4,2 %	11,0 %	9,1	36,6 %
Seine-et-Marne	15,1 %	29,4 %	29,4 %	22,1 %	3,9 %	14,3 %	7,0	34,5 %
Île-de-France	19,9 %	32,5 %	26,5 %	17,9 %	3,2 %	10,2 %	9,8	30,7 %

Le service habitat de la DDT 77 fait état d'une demande de T4 d'environ 20,8 % sur la Ville et de 4,2 % de T5.

L'OAP thématique prévoit donc de définir une répartition en termes de typologie des logements sociaux créés sur le territoire afin de tendre vers l'objectif d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logements :

Sur l'ensemble du territoire communal, un minimum de 20 % de T4 seront réalisés pour toute opération créant 5 logements locatifs sociaux et plus. En outre, dans les opérations de plus de 20 logements sociaux, il sera réalisé un minimum de 5 % de T5.

Ces orientations répondent à l'article L. 151-6 du CU qui prévoit que les orientations d'aménagement et de programmation comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'habitat.

Confort

Des orientations sont définies afin de favoriser la qualité de l'offre de logements sur le territoire communal, afin de :

- favoriser l'éclairage et la ventilation naturels, ainsi que la création d'espaces extérieurs privatifs
- protéger l'habitat contre le bruit et favoriser le confort visuel
- favoriser le confort de l'habitat, en déterminant des tailles minimales pour les pièces de vie et les chambres.

Ces orientations, édictées conformément à l'article L.151-6 du CU, visent également à répondre aux **objectifs fixés par le Ministère de la santé, qui a édité un guide pour la prise en compte de la santé dans les PLU.**

Il est évident que l'éclairage et la ventilation des logements, la limitation des nuisances sonores et visuelles et la taille des pièces de vie contribuent à favoriser la santé de leurs habitants.

La Ville est consciente que le respect de ces orientations sera parfois difficile à vérifier, puisque les pièces obligatoirement fournies dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager ne permettent pas d'avoir suffisamment d'informations. Néanmoins, l'OAP permet d'inciter les opérateurs à favoriser la qualité des logements et à la Ville d'afficher sa volonté en la matière.

Qualité de fonctionnement

Les orientations créées en la matière visent à prévoir des conditions de stationnement efficaces et apaisées, un traitement des déchets facilité et une desserte optimale pour tous les usages.

Elles viennent compléter les normes prévues aux articles 3, 4 et 12 du règlement des zones concernées, avec des orientations et schémas qui ne trouvent pas forcément leur place dans un règlement. Il s'agit d'orientations en lien avec les volets habitat et déplacement cités par l'article L.151-6 du CU.

3) Création d'une OAP thématique pour la qualité technique et architecturale de l'habitat

En complément des dispositions prévues aux articles 11 du règlement, il s'agit pour la Ville de veiller à la qualité technique et architecturale des constructions. Il s'agit d'orientations en lien avec le volet habitat cité par l'article L.151-6 du CU, avec, là encore, des orientations et schémas qui ne trouvent pas forcément leur place dans un règlement.

En outre, la pièce des OAP fixant des orientations devant être respectées « dans l'esprit et non à la lettre », selon les termes définis par la jurisprudence, une plus grande souplesse dans leur application pourra être réalisée par les services instructeurs, par rapport à des règles édictées par le règlement. Ceci dans le but de favoriser la densification en autorisant certains projets ne répondant pas forcément à l'ensemble des orientations fixées, mais s'intégrant tout de même parfaitement au tissu urbain environnant.

Les orientations concernant la qualité technique visent à permettre un bon vieillissement des constructions ; des éléments concernant l'aspect extérieur et les dispositifs techniques des constructions sont donc précisés.

En outre, des orientations visant à imposer la qualité architecturale des nouvelles constructions seront définies dans le but de compléter les dispositions du règlement, dans les secteurs qui ne sont pas couverts par l'AVAP.

Il s'agit notamment de retrouver des marqueurs de l'architecture briarde en façades, de favoriser l'intégration des dispositifs visant des économies d'énergie, de traiter de la question de l'architecture contemporaine,...

L'objectif est de conserver une qualité et une homogénéité architecturale sur l'ensemble du territoire, qui est très riche du point de vue patrimonial.

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR – (AUTOEVALUATION)

La création d'une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions aura une incidence positive sur l'environnement puis qu'elle vise une prise en compte en amont des problématiques environnementales telles que la gestion de l'eau, la gestion des espaces verts, la biodiversité (nichoirs,...), l'isolation thermique, la gestion des déchets,...

De même, la création d'une nouvelle OAP thématique pour la mixité fonctionnelle, ainsi que la diversité et la qualité de l'offre de logements aura une incidence positive sur l'environnement, en particulier puisqu'elle vise à implanter les commerces et services au plus près des habitants afin de limiter le recours aux moyens de déplacement polluants. La qualité de l'habitat est également recherchée, par un bon éclairage et la ventilation des logements, la limitation des nuisances sonores et visuelles ce qui contribue aussi à favoriser la qualité de l'environnement.

Enfin, la création d'une OAP thématique pour la qualité technique et architecturale de l'habitat a également une incidence positive puisqu'elle vise la préservation des paysages urbains et la mise en valeur du patrimoine bâti.