



PLAN LOCAL D'URBANISME

BROU-SUR-CHANTEREINE

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Plan Local d'Urbanisme prescrit
le : 5 février 2010

Plan Local d'Urbanisme arrêté
le : 11 juillet 2013

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le :

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| PREAMBULE..... | 5 |
| | |
| RAPPEL DES CONSTATS PAR THEMES | 6 |
| Une stabilisation de l'évolution démographique, une légère tendance au vieillissement | 6 |
| Un parc de logements en augmentation sur la période récente, en cours de diversification | 6 |
| Un tissu économique à développer et pérenniser..... | 7 |
| Un réseau de transports en commun à optimiser, un réseau de circulation douce à créer | 7 |
| Une évolution nécessaire des équipements existants | 7 |
| Un cadre de vie de qualité à l'échelle de l'agglomération, mais des incohérences dans le tissu urbain | 8 |
| | |
| LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD | 9 |
| Permettre une densification maîtrisée de l'habitat, afin de favoriser un dynamisme démographique..... | 10 |
| Développer, sécuriser et optimiser l'offre de transports, déplacements et stationnement | 11 |
| Assurer un dynamisme commercial et économique..... | 12 |
| Veiller à l'adaptation des équipements aux évolutions démographiques | 13 |
| Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques | 14 |
| Préserver les ambiances et la qualité du cadre de vie de la commune | 15 |

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification à l'échelle supracommunale lorsqu'ils existent.

Ce sont les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.). C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.

Le P.A.D.D. est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), introduites par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dessine les lignes de forces du projet communal à horizon dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'articule autour de 3 axes :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'I.C.L.E.I.¹ (1994) est plus pratique pour les projets communaux : « *Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services.* »

¹ International Council for Local Environmental Initiatives.

RAPPEL DES CONSTATS PAR THEMES

Une stabilisation de l'évolution démographique, une légère tendance au vieillissement

- La population diminue depuis 1982 : 4429 habitants en 1982, 4265 en 2008. Toutefois, cette diminution ralentit dans la période récente : la population a légèrement augmenté entre 2007 et 2008 (+ 12 habitants).
- La situation démographique est liée à un solde migratoire négatif.
- La population est encore relativement jeune, mais vieillit progressivement : diminution de l'indice de jeunesse (2,18 en 1990, 1,69 en 2007). L'évolution des classes d'âge est disparate : la part des plus de 75 ans augmente de façon notable, tandis que les parts des moins de 15 ans et des plus de 60 ans restent stables.
- La taille des ménages est égale à la moyenne nationale (2,3).
- La population active augmente (+3,1% entre 1999 et 2007), et le taux de chômage diminue (il s'établit à 7,7%).
- L'emploi salarié est majoritaire (94,8% des actifs), principalement représenté par les CSP Employés et Ouvriers (respectivement 38,4% et 21,6% des actifs). La part des cadres reste stable, à 9,5%, tandis que la part des professions intermédiaires est la seule à augmenter significativement entre 1999 et 2007 : +1,6%. 9 actifs sur 10 travaillent en-dehors de la commune.

Un parc de logements en augmentation sur la période récente, en cours de diversification

- Le rythme de construction des logements est inégal : très forte augmentation entre 1968 et 1982, diminution entre 1982 et 1990, puis nouvelle augmentation entre 1990 et 1999. La période 1999-2007 est également caractérisée par une augmentation de l'offre de logements.
- 94,7% du parc sont constitués de résidences principales, et 63,4% des logements sont des appartements.
- Le P.L.H. de Marne et Chantereine fixe un objectif de création de 147 logements sur la période 2007-2013. En 2010, seuls 39% de cet objectif étaient remplis, et des disparités existent selon le type de logement.
- Le parc de logements est vieillissant : la majorité des logements ont été construits entre 1949 et 1974.
- Les logements breuillois sont de grande taille : en 2007, 64,5% des résidences principales comptent 3 ou 4 pièces, contre 46,7% pour l'Île-de-France. Le nombre de petits logements est toutefois en augmentation : la part des logements d'une pièce augmente de 413% entre 1999 et 2007 (+95 logements).

Un tissu économique à développer et pérenniser

- Les commerces se concentrent (à hauteur de 80%) au niveau du secteur de l'Avenue Jean Jaurès. Deux autres pôles de commerces sont identifiés : l'Avenue Carnot et le secteur du marché.
- Il n'y a pas de grande enseigne alimentaire, pouvant faire office de locomotive commerciale.
- Le marché ne remplit pas son rôle de pôle commercial ; il n'est pas un vecteur de centralité dans le centre-ville.
- Un grand nombre des artisans et des PME de Brou-sur-Chantereine travaillent dans le domaine de la construction et du second-œuvre. La majorité des enseignes sont situées Avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaud.
- Il n'y a pas de zone d'activités ou de zone artisanale sur le territoire de la commune.
- Il existe un décalage entre la part des établissements commerciaux (16%) au sein de l'ensemble des établissements, et la part de la création des établissements du même type (72%), décalage qui peut s'expliquer par un taux de rotation élevé.

Un réseau de transports en commun à optimiser, un réseau de circulation douce à créer

- La commune est structurée par deux axes routiers majeurs : la RD 934 et la RD 34a. Ces deux routes (particulièrement la RD 934) présentent un caractère routier très marqué.
- Brou-sur-Chantereine est indirectement desservie par deux lignes de train : la ligne E du RER (dessert la gare de Chelles), et le réseau Paris-Est SNCF (dessert les gares de Vaires-sur-Marne et de Chelles). La commune est à 1h10 de La Défense, 55 minutes de Roissy-CDG, 37 minutes de la Gare de l'Est. Par ailleurs, Chelles est concernée par la construction d'une des 40 gares du projet de transport en commun du Grand Paris.
- Trois opérateurs d'autobus desservent la commune : RATP, STBC et Seine-et-Marne Express. 4 lignes concernent directement la commune. Il existe par ailleurs un système de Transport à la Demande : Apolo+.
- La commune se trouve à la limite entre les zones RATP 4 (Chelles) et 5 (Vaires-sur-Marne), ce qui provoque une rupture tarifaire pour les usagers du réseau, et complique les trajets.
- La commune dispose d'une piste cyclable à travers l'aménagement de la RD 934 (avenue Jean Jaurès) reliant, en rive nord, Chelles et le parc de Brou.

Une évolution nécessaire des équipements existants

- La capacité d'accueil des écoles primaires communales est saturée (selon une étude menée autour des réflexions portant sur la relocalisation du collège), ce qui constitue un frein pour l'installation de jeunes ménages. De plus, certains bâtiments sont dégradés et nécessitent une rénovation. Le collège est en-deçà de

ses capacités d'accueil, son rayonnement dépasse le simple cadre communal. Brou-sur-Chantereine est dépendante de Chelles pour la scolarisation des lycéens.

- L'hôpital privé Chantereine est un équipement important qui fait partie de l'identité de la commune.
- Il n'y a pas d'équipements pour personnes âgées, ce qui peut à terme poser problème, compte-tenu du phénomène de vieillissement à l'œuvre.
- L'offre d'équipements socioculturels, sportifs et de loisirs est de qualité.
- L'offre d'équipements administratifs est correcte pour une commune de cette taille.

Un cadre de vie de qualité à l'échelle de l'agglomération, mais des incohérences dans le tissu urbain

- La commune occupe une position de transition entre la zone agglomérée francilienne et les emprises agricoles de l'Île-de-France, grâce notamment à la présence du Bois de Brou, qui doit sa préservation à son statut privé.
- Les occupations du sol du territoire breuillois sont bien définies : bois de Brou, espaces cultivés, espaces urbanisés. Les différents secteurs urbains de Brou-sur-Chantereine sont facilement identifiables, du fait de caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères bien préservées.
- Le ru de Chantereine coule au cœur de la zone urbanisée, en souterrain. Il offre un potentiel biologique et paysager important, et est un élément majeur de l'identité de la commune.
- Le point noir de l'organisation urbaine de la commune est le manque d'épaisseur et de lisibilité du centre-ville.
- Le cadre de vie de la cité cheminote est d'une grande qualité. Le bâti est toutefois par endroits fortement dégradé, et nécessite une restauration.
- Les différentes entités urbaines de la commune manquent de liens entre elles, et notamment de circulations douces. Il manque également un lien entre les différents équipements de la commune.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Les grands axes thématiques retenus pour le P.A.D.D. concourent tous à un développement durable de la commune :

Axe 1 : Permettre une densification maîtrisée de l'habitat, afin de favoriser un dynamisme démographique ;

Axe 2 : Développer, sécuriser et optimiser l'offre de transports, déplacements et stationnement ;

Axe 3 : Assurer un dynamisme commercial et économique ;

Axe 4 : Veiller à l'adaptation des équipements aux évolutions démographiques ;

Axe 5 : Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques ;

Axe 6 : Préserver les ambiances et la qualité du cadre de vie de la commune.

Ces axes participent tous également au développement harmonieux de la commune. Ils répondent particulièrement, pour le territoire de Brou-sur-Chantereine, à la volonté de contrôler l'étalement urbain dans un cadre très contraint afin de préserver les grandes entités morphologiques et paysagères de la commune. Le projet privilégie donc la densification du tissu dans l'enveloppe agglomérée existante, sans consommation majeure de nouveaux espaces voués à l'urbanisation. Il revient au dispositif réglementaire du P.L.U. (plan de zonage et règlement) de préciser et de mettre en œuvre ce projet.

Axe 1 : Permettre une densification maîtrisée de l'habitat, afin de favoriser un dynamisme démographique

Favoriser une croissance démographique modérée

- Maintien d'une croissance démographique modérée, pour atteindre 5 000 habitants à horizon 10-15 ans, afin d'inverser la tendance à la perte de population observée depuis les années 1970 (4 700 habitants contre 4 265 habitants aujourd'hui).
- Veiller à l'articulation entre croissance démographique et évolution des équipements afin de ne pas aboutir à un déséquilibre.

Favoriser une bonne intégration de l'urbanisation nouvelle en s'appuyant sur les qualités du territoire

- Encadrer une croissance démographique modérée mais souhaitable de la commune en favorisant une bonne intégration des nouveaux arrivants.
- Identifier et mettre en œuvre des secteurs de densification liés aux objectifs énergétiques et de maîtrise de la mobilité : secteur du centre-ville, cité cheminote, le long des axes principaux.
- Favoriser le renouvellement et la densification du tissu urbain et des secteurs identifiés, tout en préservant le cadre de vie breuillois.

Permettre la valorisation et l'évolution des tissus existants par renouvellement

- Permettre la rénovation, l'évolution et la densification de la cité cheminote et des résidences Chanteclair, tout en respectant et valorisant les grandes caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères qui fondent leur identité, notamment leur bâti à dimension humaine et leur aspect verdoyant.
- Permettre l'implantation d'un bâti moderne dans le tissu ancien, afin de permettre une évolution progressive des formes urbaines, au travers d'une éventuelle augmentation du COS sur certains secteurs identifiés.

Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle

- Veiller au respect des objectifs de construction du PLH, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.
- Poursuivre la diversification de l'offre de logement afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures (typologie et taille des logements), notamment en termes de logements sociaux accessibles dans la cité cheminote.
- Favoriser la création de logements adaptés aux jeunes ménages pour mettre en place un parcours résidentiel des habitants, par transformation ou densification du tissu ancien.
- Encourager l'adaptation des logements existants aux personnes à mobilité réduite, et notamment aux personnes âgées.

Axe 2 : Développer, sécuriser et optimiser l'offre de transports, déplacements et stationnement

Renforcer le maillage viaire et affirmer l'axe République/Schweitzer comme axe majeur structurant le centre-ville

- Sécuriser et pacifier la RD 934 tout du long de son passage dans la commune, et améliorer globalement la qualité de son traitement pour effacer son aspect « routier », tout en maintenant de bonnes conditions de circulation pour la circulation des transports collectifs. Ce projet est actuellement en cours de travaux.
- Améliorer et optimiser l'offre de stationnement et sa lisibilité, notamment à proximité des pôles commerciaux : le carrefour Balto et le centre-ville.
- Engager un aménagement qualitatif du carrefour Jaurès/Carnot, afin de créer une véritable entrée de ville, lisible et cohérente, et sécuriser les circulations piétonnes.
- Favoriser la création d'un nouvel axe fort structurant le centre-ville, via les voies République et Docteur Schweitzer.

Développer un réseau de circulations douces, intégré à un réseau intercommunal

- Développer un réseau de pistes cyclables, permettant notamment de relier Chelles à Brou en passant par la cité cheminote, le centre-ville, l'hôpital privé et les espaces de loisirs du nord de la commune. Développer également des liaisons entre le centre-ville de Brou-sur-Chantereine et la commune de Vaires-sur-Marne (gare RER et base nautique).
- Permettre une circulation sécurisée des piétons/cycles sur les avenues Jaurès et Carnot, notamment par un traitement de voirie dédié et une signalisation spécifique. Ce projet est actuellement en cours de travaux.

Développer l'offre de mobilité

- Optimiser, en collaboration avec l'EPCI et les opérateurs concernés, l'offre de transport en commun routier sur le territoire (itinéraires, horaires).
- Créer des pôles de micro-mobilité, petits pôles d'échange articulant circulations douces et transports en commun. Trois emplacements sont identifiés : au cœur de la cité cheminote, à proximité de la Mairie et au cœur des résidences Chanteclair.

Axe 3 : Assurer un dynamisme commercial et économique

Favoriser le dynamisme de l'activité économique

- Favoriser le développement d'un tissu économique diversifié (commerces, artisanat) en assurant la mixité du tissu urbain, notamment dans le tissu résidentiel et au cœur de la cité cheminote.
- Permettre le développement des entreprises présentes sur le territoire communal.
- Inscrire le développement économique de la commune dans une logique d'ensemble à l'échelle intercommunale.

Affirmer l'offre commerciale

- Permettre la pérennisation des commerces en centre-ville, par l'augmentation et l'optimisation de l'offre en stationnement, par la densification de l'offre le long de l'axe Jaurès (entre la rue Pasteur et le secteur Cuisine+) et autour du pôle Balto dans une relation avec le tissu urbain de Chelles.
- Engager une réflexion sur l'implantation d'une locomotive commerciale alimentaire.
- Réaffirmer le marché comme équipement structurant du centre ville et élément de centralité.

Axe 4 : Veiller à l'adaptation des équipements aux évolutions démographiques

Réaffirmer les équipements publics comme vecteur de la vie locale et facteur de lien social

- Adapter la capacité des écoles maternelles et élémentaires, notamment par une rénovation des locaux dégradés.
- Affirmer la relocalisation du collège de la commune, au niveau des éventuelles possibilités de localisation qui figurent sur la cartographie du PADD. Cette réflexion s'inscrira sur le long terme, afin d'envisager l'ensemble des études nécessaires à la maturation d'un tel projet.
- Favoriser le développement de l'activité de l'hôpital privé Chantereine pour en faire un pôle médical à l'échelle de la Seine-et-Marne.
- Développer une offre d'équipements à destination des personnes âgées.
- Développer des cheminements piétons et cycles qui permettent la liaison entre les différents équipements communaux et intercommunaux, afin de les mettre en synergie.
- Affirmer le marché comme équipement majeur pour le centre-ville de Brou ainsi qu'au sein de la communauté d'agglomération Marne-et-Chantereine.
- Réaffirmer l'aménagement d'un pôle scolaire en centre-ville comme facteur de polarité et lieu d'animation pour la vie de la commune.

Poursuivre le développement de la couverture numérique

- L'ensemble du territoire de Brou-sur-Chantereine bénéficie d'une bonne desserte en communications numériques (télévision, Internet, téléphonie). Cependant, en conformité avec les principes de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, le SCOT de la Communauté d'Agglomération Marne et Chantereine, en cours de réflexion, devra intégrer dès que possible les orientations fixées au niveau départemental par le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) à un niveau local.

Axe 5 : Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques

Préserver les richesses paysagères du territoire

- Protéger et garantir la lisibilité des trois grands types d'occupation du sol : espaces boisés, espaces agricoles, espaces urbains.
- Ouvrir une partie du Bois de Brou au public tout en maîtrisant l'accès par une offre de cheminements restreinte. Un projet de voie verte circulant au cœur du bois de Brou est en cours, et fera l'objet d'une convention afin de bien cerner les droits et devoirs de chacune des parties : collectivité et propriétaire.
- Maintenir de façon permanente une desserte de qualité du Bois (voies et chemins), afin d'en permettre l'accès depuis la voie départementale aux camions en charge de la gestion et de la surveillance des boisements.
- Développer un maillage d'îlots verts au cœur de la ville, comme relais de la biodiversité sur le territoire (continuité écologique).

Préserver les équilibres écologiques

- Protéger les milieux naturels sensibles, les zones reconnues comme milieu écologique remarquable (ZNIEFF).
- Maintenir et encourager le caractère très végétal de la commune (végétation privée, alignements d'arbres).
- Préserver les espaces boisés et agricoles.
- Traiter qualitativement la limite entre l'espace boisé et les espaces ouverts du nord de la commune, afin de favoriser leur appropriation par les habitants. Soigner les transitions entre le parc du château et l'espace prairial, afin de préserver les qualités paysagères et écologiques de ces espaces. Ces continuités pourront servir de support à des voies de circulations douces, en lien avec le projet de voie verte en bordure Est du bois de Brou.

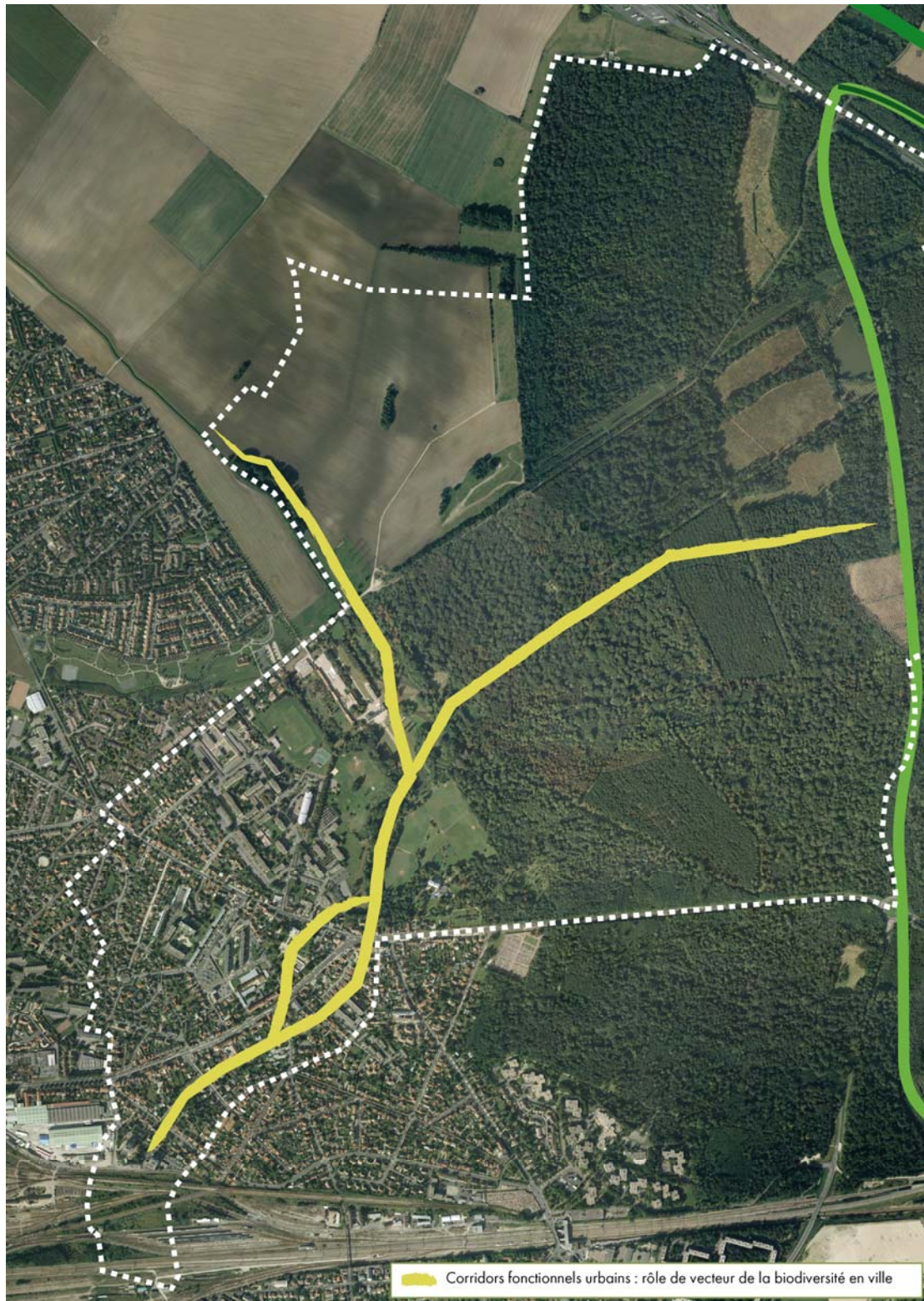
Mettre en valeur le ru de Chantereine, afin de favoriser le développement d'une biodiversité riche, au travers d'aménagements paysagers et d'accès publics ponctuels

- Signaler la présence du ru au cœur de la ville par des aménagements paysagers ou signalétiques et par des réouvertures ponctuelles à l'air libre.
- S'assurer de la bonne qualité des eaux du ru (objectifs du SDAGE) à horizon 2015, notamment par une mise en conformité des rejets eaux usées dans la partie agglomérée de la commune.
- Se préserver des risques d'inondation par la mise en place d'un réseau d'espaces tampons paysagés cumulant les fonctions de gestion des eaux pluviales et de loisirs (secteur Jaurès, Place du Lavoir...) et participant d'une démarche globale intercommunale de gestion et de mise en valeur du ru.
- Affirmer une nouvelle continuité de la coulée verte depuis le parc du Château, sorte de « chemin de l'eau ».

Préserver et gérer les ressources naturelles

- Economiser les ressources naturelles.
- Recommander le recours aux énergies renouvelables : solaire thermique, biomasse, géothermie.

- Favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions.
- Favoriser l'emploi de matériaux recyclables et d'origine locale.



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

Axe 6 : Préserver les ambiances et la qualité du cadre de vie de la commune

Affirmer les différentes ambiances qui fondent l'identité du territoire communal : ambiance du bois, ambiance des bocages et du ru, ambiance des cités cheminotes, ambiance du centre-ville, ambiance des résidences Chanteclair

- Faire coïncider le règlement et le zonage aux différentes ambiances urbaines et paysagères.
- Veiller au maintien des caractéristiques architecturales (volumes, matériaux, couleurs) urbaines des secteurs résidentiels, afin de préserver la cohérence des ensembles et le caractère villageois de Brou.

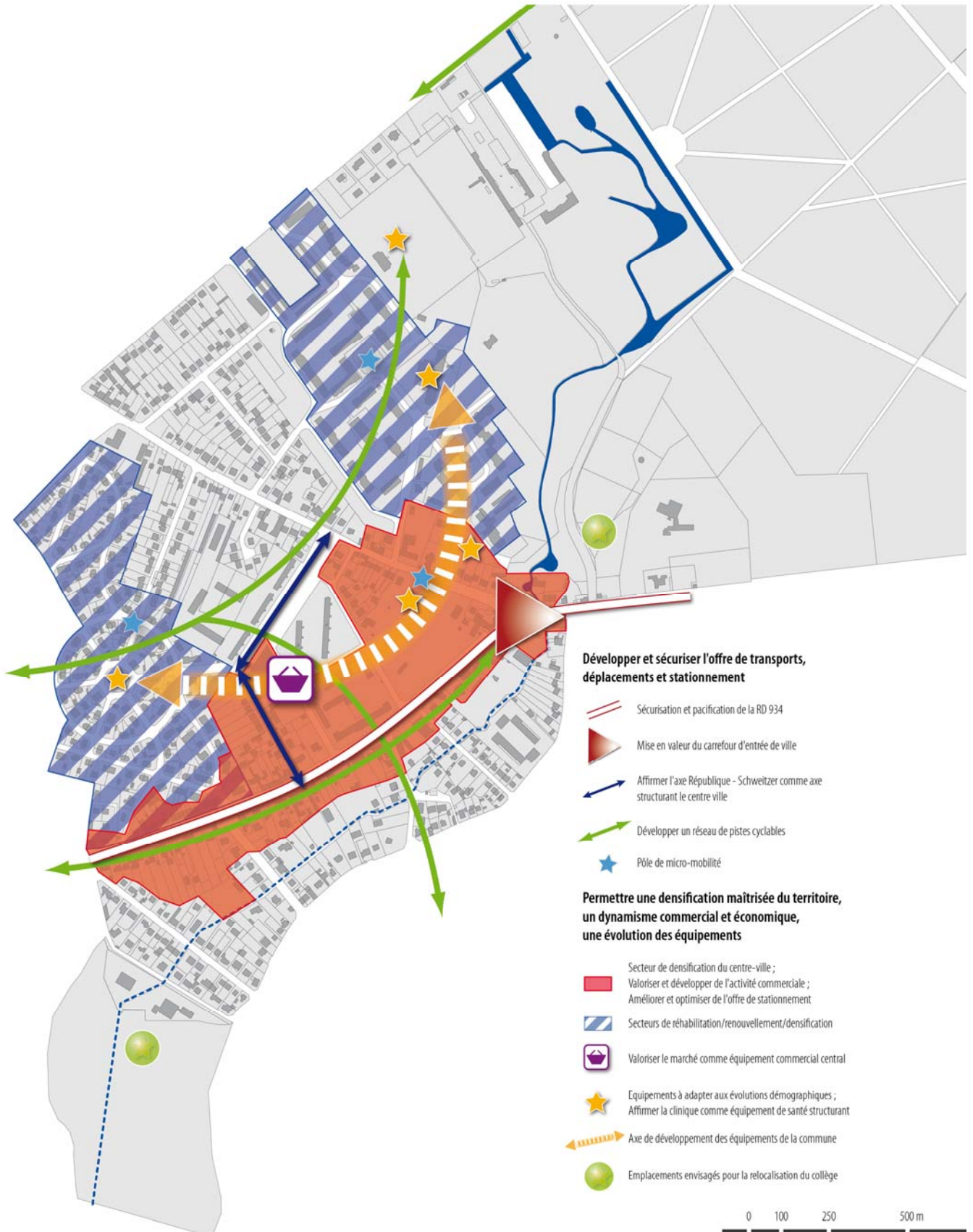
Renforcer la centralité du centre-ville, en lui donnant de l'épaisseur

- Permettre une densification raisonnée du centre-ville, notamment par la construction de petits immeubles de logements collectifs.

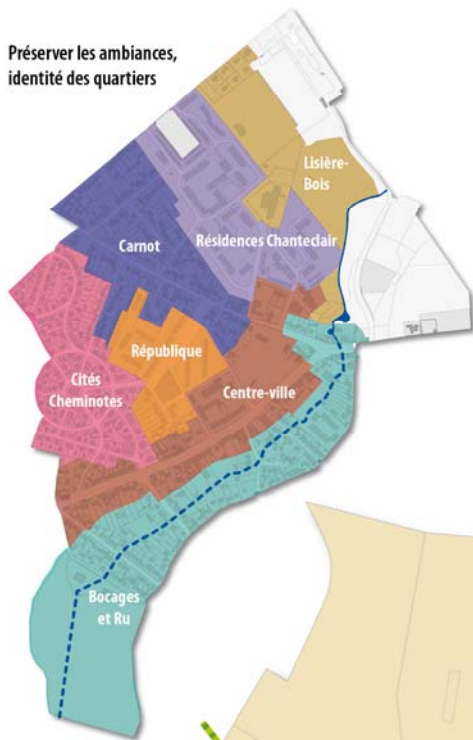
Développer le tourisme et l'offre de loisirs

- Mettre en place, dans le cadre de la coulée verte depuis le parc du Château, une signalétique et des aménagements adaptés aux promenades.
- Mettre en valeur l'espace prairial dans sa vocation de loisirs récréatifs et sportifs.
- Développer le lien des habitants à leur environnement naturel par le biais d'activités pédagogiques (écoles, centres aérés...), comprenant notamment la création d'une ferme pédagogique sur les terres agricoles proches du bois de Brou, ainsi que l'aménagement de jardins familiaux à proximité de la future ferme.

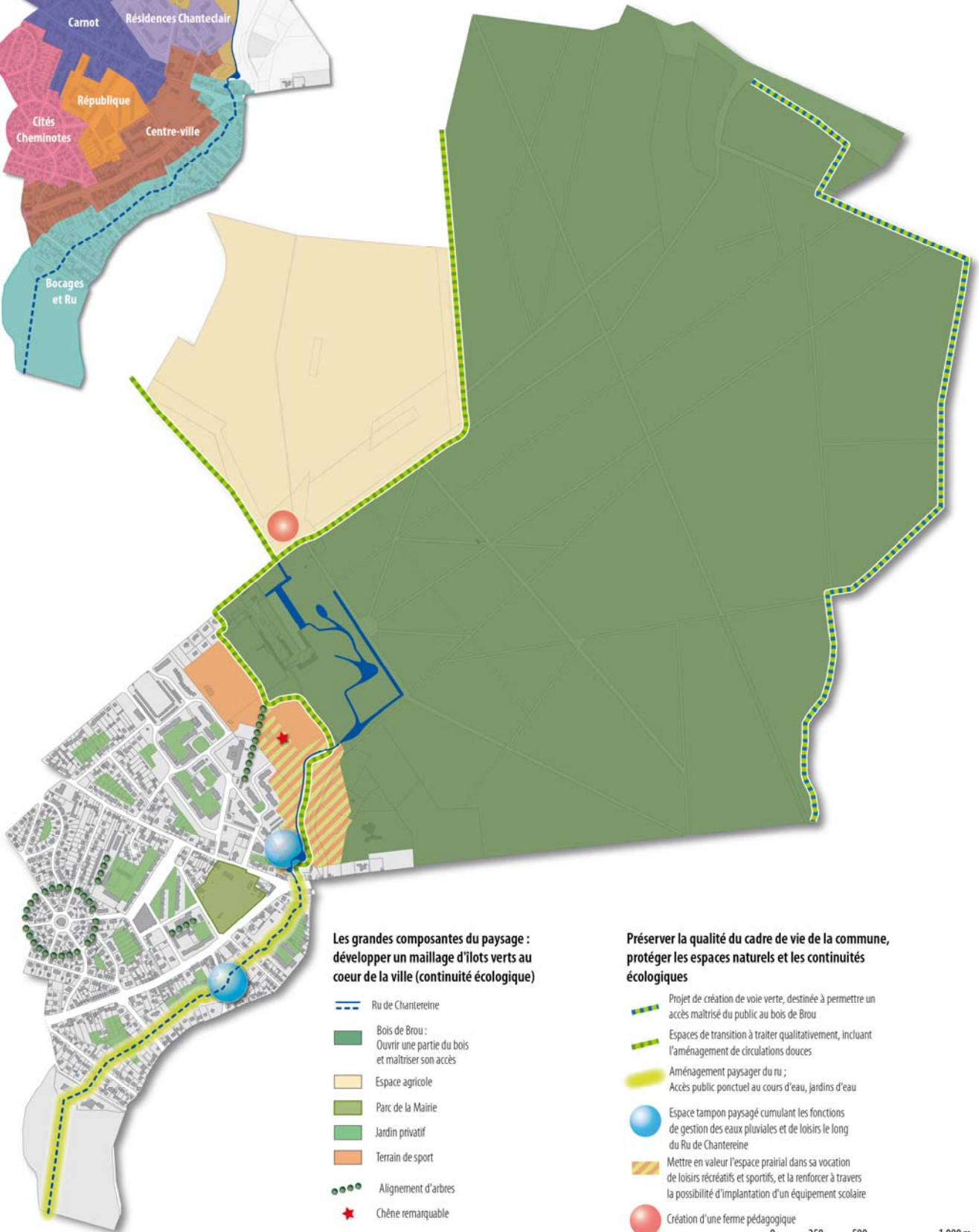
PERMETTRE UNE DENSIFICATION MAÎTRISÉE DE L'HABITAT ET ASSURER UN DYNAMISME COMMERCIAL ET ÉCONOMIQUE
 DÉVELOPPER, SÉCURISER ET OPTIMISER L'OFFRE DE TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT
 VEILLER À L'ADAPTATION DES ÉQUIPEMENTS AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES



Préserver les ambiances,
identité des quartiers



PRÉSERVER LES AMBIANCES ET LES QUALITÉS DU CADRE DE VIE DE LA COMMUNE
PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Les grandes composantes du paysage :
développer un maillage d'îlots verts au
cœur de la ville (continuité écologique)

- Ru de Chantereine
- Bois de Brou :
Ouvrir une partie du bois
et maîtriser son accès
- Espace agricole
- Parc de la Mairie
- Jardin privatif
- Terrain de sport
- Alignement d'arbres
- Chêne remarquable

Préserver la qualité du cadre de vie de la commune,
protéger les espaces naturels et les continuités
écologiques

- Projet de création de voie verte, destinée à permettre un accès maîtrisé du public au bois de Brou
- Espaces de transition à traiter qualitativement, incluant l'aménagement de circulations douces
- Aménagement paysager du ru ;
Accès public ponctuel au cours d'eau, jardins d'eau
- Espace tampon paysagé cumulant les fonctions de gestion des eaux pluviales et de loisirs le long du Ru de Chantereine
- Mettre en valeur l'espace prairial dans sa vocation de loisirs récréatifs et sportifs, et la renforcer à travers la possibilité d'implantation d'un équipement scolaire
- Création d'une ferme pédagogique

