

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



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

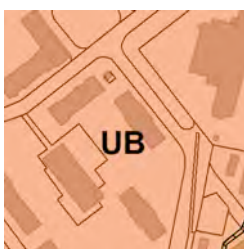


La zone UA correspond au cœur urbain de Brou-sur-Chantereine, le long des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut et d'une partie de la rue Carnot. La zone correspond à un secteur d'évolution forte, visant à affirmer le centre-ville de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat, de commerces,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

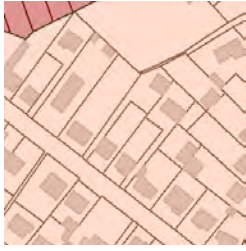


La zone UB correspond principalement aux résidences de logements collectifs de la commune. Les tissus en zone UB offrent toutefois une certaine mixité (logements, commerces et services). La zone présente une vocation première d'habitat, offrant une diversité d'équipements et de services de proximité 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 privés, 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 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. (à modifier en fonction de la nouvelle répartition des surfaces => pas de modif.)

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, prolongé le long du ru de Chantereine, en direction de l'Avenue Victor Thiébaud. 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 Général). 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 11,3 hectares, soit 2,6% du territoire. 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.