

Plan Local d'Urbanisme de Brie-Comte-Robert

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L. 123.1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. [...]

3. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

1. Ecoquartier, les Hauts du Cornillot

Enjeux et objectifs : Les Hauts du Cornillot correspondent à un secteur d'extension urbaine en continuité directe du tissu urbain existant, dans un espace partiellement urbanisable du SDRIF 1994.

Situé des 2 côtés du Chemin de la République, le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'étend également jusqu'à la rue du Général Leclerc qui constitue sa limite nord.

Les enjeux liés à l'urbanisation de ce secteur sont multiples puisqu'ils concernent :

- l'urbanisation d'un secteur stratégique, en continuité du tissu urbain, afin de développer l'offre de logements briarde et de répondre aux besoins de la population ;
- la renaturalisation de secteurs très riches du point de vue écologique (ancien patrimoine viticole) jouxtant le site et occupés sans autorisation, tout en assurant si possible un relogement des personnes en difficulté sur le site ;
- l'amélioration du traitement de l'entrée de ville Est de Brie-Comte-Robert en prévoyant les espaces paysagers nécessaires en bordure de la rue du Général Leclerc.

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

Conformément à l'article 123-1-4 du Code de l'Urbanisme qui permet aux OAP de «*comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*» la zone sera ouverte à l'urbanisation dans la période 6 à 20 ans à compter de l'approbation du PLU.

L'accès routier au périmètre de projet devra se faire par le Chemin de la République et par le Chemin du Cornillot, la route départementale 319 sera préservée d'un nouvel accès. Les voies qui pénétreront dans le site seront des voies de desserte internes qui devront permettre la cohabitation des modes doux et des automobiles (espaces spécifiques dédiés aux modes doux).

Des voies réservées aux modes doux seront également créées dans le site indépendamment des voies automobiles (raccourcis piétons, vélos, mails paysagers, ...) en tenant compte du besoin de relier les Hauts du Cornillot aux espaces de vie briards à savoir principalement vers les équipements sportifs des Cornillots, le centre ville et vers la rue du Général Leclerc. De plus, la question des itinéraires de liaisons douces en lien avec les espaces naturels de qualité du sud devra être pensée lors de l'aménagement du site.

La densité de logements à l'échelle de l'opération devra être d'environ 35 logements/ha (SDRIF). Afin de limiter les pressions sur le paysage, le site devra accueillir une diversité de formes urbaines en privilégiant les constructions de logements collectifs et d'équipements publics en premier rang, le long du Chemin de la République. Des logements individuels seront construits à l'arrière du périmètre, en bordure d'espaces naturels et agricoles et le long de la rue du Général Leclerc. Dans tous les cas, les constructions devront être articulées avec l'aménagement paysager des espaces de transition entre espace urbain et naturel, ces aménagements prendront place au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et non au-delà.

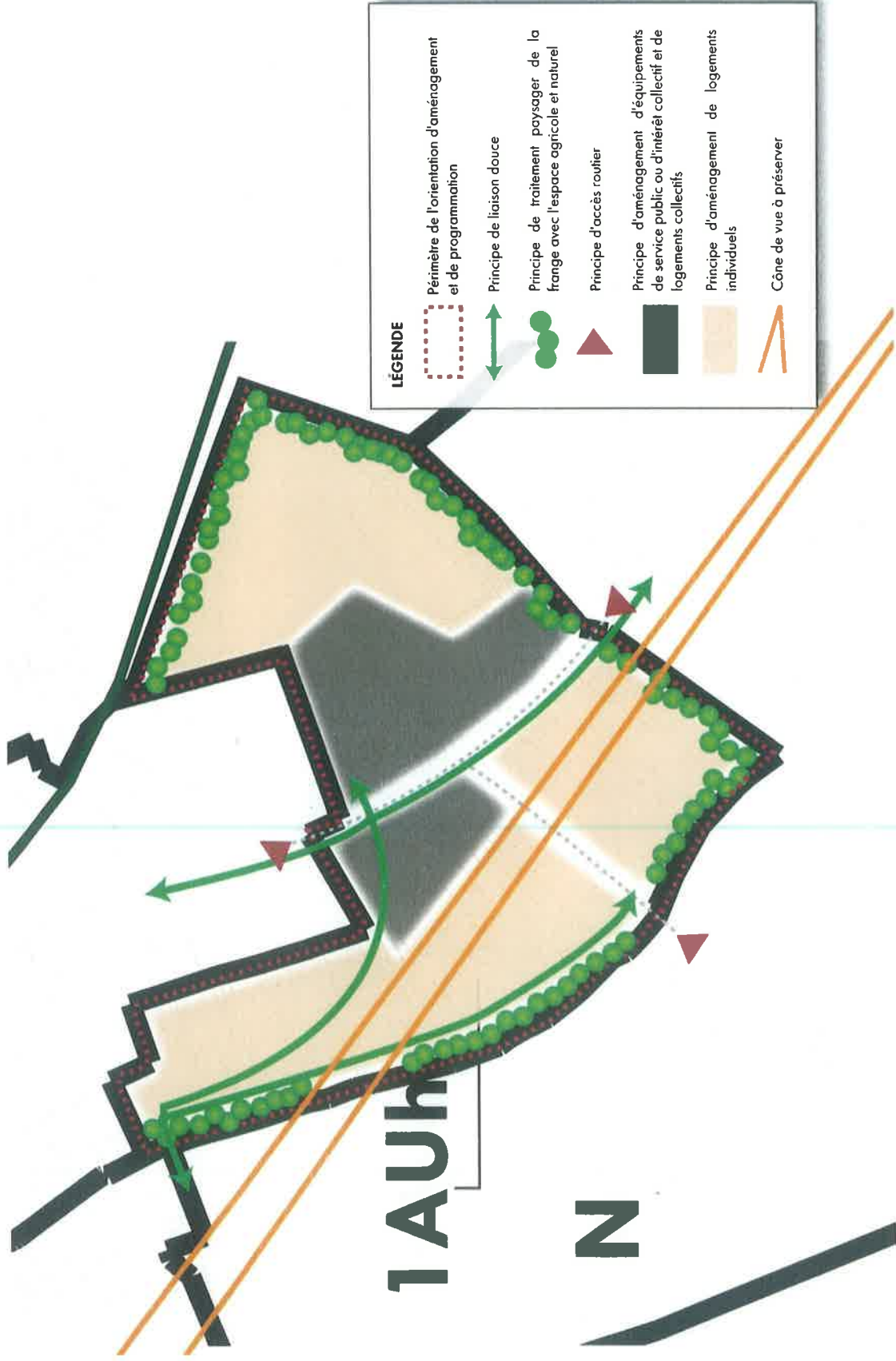
La construction de logements doit permettre la diversification du parc par rapport à l'offre actuelle.

Le cône de vue sur l'église, protégé au titre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sera pris en compte lors du développement des constructions.

Le projet devra s'intégrer au mieux dans son environnement et répondre aux critères d'un éco-quartier (énergie, matériaux, etc.).

Orientation d'aménagement et de programmation : Ecoquartier les Hauts du Cornillot

Citadia - PLU de Brie-Comte-Robert - Mai 2011



3. Zone d'activité nord

Enjeux et objectifs : L'urbanisation de ce secteur nord de la commune, situé de part et d'autre du contournement Est ouvert en 2010 et au sud de la ligne LGV au nord est une réponse aux besoins communaux, intercommunaux et régionaux.

En effet, l'aménagement de cette zone aujourd'hui agricole et identifiée au SDRIF 2008 comme un secteur d'urbanisation préférentielle a pour objectif :

- le développement de nouveaux emplois afin de renforcer l'équilibre communal, en lien avec le scénario de croissance maîtrisée retenu à l'horizon du PLU mais également pour répondre aux besoins intercommunaux et régionaux ;
- l'intégration du contournement routier via un projet urbain et paysager qualitatif ;
- le développement d'un nouvel espace de loisirs commerciaux au nord-est de la commune en rééquilibrage de l'offre à l'ouest.

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

Les accès aux 2 périmètres de développement urbain se feront depuis le contournement Est via des aménagements sécurisés qui permettront également de réduire la vitesse sur cet axe longeant les secteurs de projets.

Les voies de desserte interne devront être réalisées dans une logique de boucle viaire en évitant les impasses peu lisibles. Elles intégreront des espaces réservés pour les circulations douces (piétons et vélos).

Des liaisons douces déconnectées du réseau viaire seront également aménagées dans la perspective :

- de relier la ZAC du Midi de la Plaine du Bois à son extension ;
- de relier l'extension de la ZAC du Midi de la Plaine du Bois au secteur de loisirs (équipement nautique) ;
- d'affirmer la présence de chemins ruraux en bordure des zones d'activités économiques ;
- de relier ces 2 secteurs de projets entre eux (logique de mutualisation des services aux salariés, des espaces verts etc.)

La destination des constructions autorisées est strictement définie dans le règlement. L'extension de la zone d'activité du Midi de la Plaine du Bois accueillera des activités de type entrepôts, industrie, artisanat comme dans sa partie ouest. La zone d'activités située au sud de la LGV accueillera des constructions tertiaires de type commerces ou bureaux en priorité.










L'intégration architecturale des constructions devra être une question traitée dans le cadre de l'opération d'aménagement et l'espace optimisé par le biais de densités renforcées par rapport aux zones d'activités existantes. Les espaces de stationnement et autres aires de stockage devront être plantées.

La frange avec l'espace agricole sera aménagée sous forme d'écran végétal planté à l'intérieur du périmètre de projet, sans impact sur la zone agricole.

Orientation d'aménagement et de programmation : Zone d'activité nord
 Citadria - PLU de Brie-Comte-Robert - Septembre 2011



LÉGENDE

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Chemin rural existant
-  Infrastructure majeure existante
-  Principe de liaison douce
-  Principe de traitement paysager des espaces tampons
-  Principe d'accès routier
-  Principe de desserte routière
-  Zone à urbaniser à vocation principale de bureau et commerce
-  Zone à urbaniser à vocation principale d'entrepôt, industrie et artisanat

4. Entrée ouest

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

Les accès au secteur restent inchangés et se feront aussi bien depuis la rue du Général Leclerc - pour laquelle des aménagements sont également prévus dans le PLU en faveur d'un meilleur partage de la voirie – et par la rue Léonard de Vinci pour des connections internes.

Comme cela est inscrit dans les prescriptions écrites du règlement de la zone, les constructions seront principalement réservées pour des activités tertiaires, principalement de commerce.

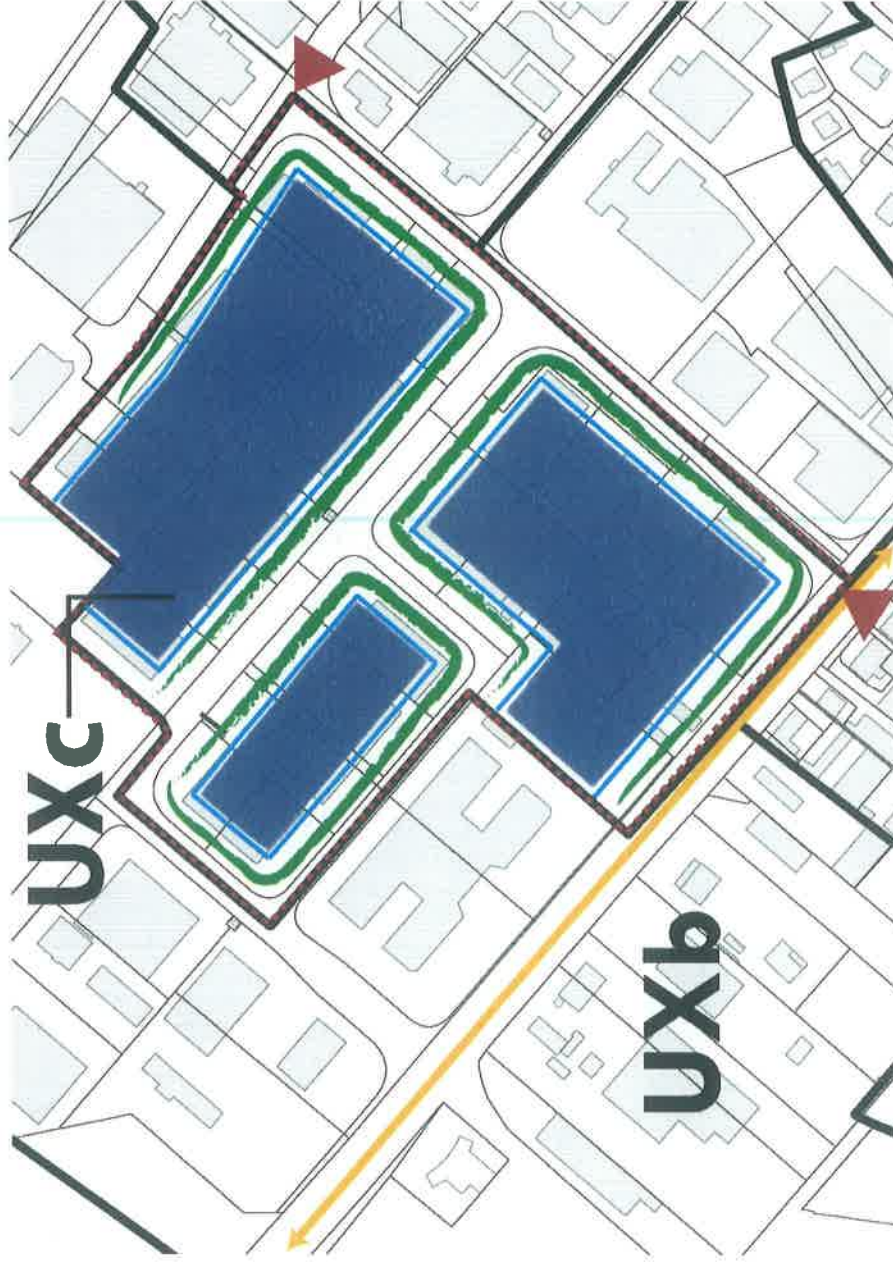
Les bâtiments devront s'implanter suivant un front continu situé précisément à 16m à compter de l'alignement des voies. L'objectif de la création de ce front urbain est de recréer une ambiance urbaine agréable pour la déambulation et d'éviter les délaissés constitués par les retraits par rapport aux limites séparatives qui rendent aujourd'hui la zone d'activités peu lisible pour les piétons, incitant aux déplacements automobiles.

Une liaison douce devra être créée dans la bande de recul de 16m à compter de l'alignement. Celle-ci devra intégrer des aménagements spécifiques dédiés à tous les types de déplacements doux et intégrer des éléments de mise en valeur paysagère.







L'offre de stationnement devra se développer également à l'avant de la parcelle en intégrant le passage de la voie douce. Une attention particulière devra être apportée quant au traitement paysager des parcs de stationnement.

Enjeux et objectifs : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « entrée ouest » qui concerne la partie commerciale de la Zone Industrielle de la Haie Passart a pour objectif de planifier la requalification urbaine de ce secteur dans une logique d'aménagement global. Cela permettra, en effet, d'encadrer les initiatives privées dans le cadre de réaménagements ponctuels, avec comme priorité la création d'espaces agréables pour les circulations piétonnes et densifiés pour une ambiance plus urbaine dans ce secteur d'entrée de ville.

Orientation d'aménagement et de programmation : Entrée ouest
 Citadria - PLU de Brie-Comte-Robert - Mai 2011



LÉGENDE

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Principe de liaison douce
-  Principe de création d'un front urbain continu (conformément aux prescriptions écrites du règlement)
-  Principe d'accès routiers principaux
-  Zone à urbaniser à vocation principale de bureaux et commerces
-  Infrastructure majeure existante

5. Avenue Thiers

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

Les accès au secteur de projet se feront de part et d'autre de l'îlot, et directement sur l'unité foncière. Un accès sera également créé pour la desserte d'un parc de stationnement visiteur en entrée ouest du site.

Enjeux et objectifs : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Avenue Thiers » correspond à l'aménagement d'un cœur d'îlot. Elle répond à plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Brie-Comte-Robert à savoir :

- l'urbanisation, et plus particulièrement le développement de l'offre de logements en permettant la diversification du parc par rapport à l'offre actuelle dans un secteur situé à quelques minutes à pied du centre ville (commerces, services) et d'un pôle d'équipements ;
- l'urbanisation d'un secteur bien desservi en transports collectifs puisqu'un arrêt de bus se situe en limite du périmètre de l'OAP. Cette ligne de bus permet d'accéder en moins de 10 min à la gare RER de Combs-la-Ville ;
- le développement de l'offre d'espaces verts pour les habitants par la reconquête d'un cœur d'îlot aujourd'hui enclavé ;
- la préservation de l'identité urbaine briarde par le développement d'un projet en cohérence avec l'environnement bâti constitué de villas remarquables.

Ce parc de stationnement devra être aménagé sur la partie ouest du périmètre de projet et son intégration paysagère dans le site devra être travaillée de manière à assurer une transition en douceur entre la voie publique et le parc situé en cœur d'îlot. Aussi, les revêtements perméables seront privilégiés ainsi que la préservation dans la mesure du possible d'une partie des boisements existants.

Le cœur d'îlot aujourd'hui entouré de murs sera ré-ouvert sur la ville par le biais de cet accès. Une partie du périmètre de l'OAP bénéficie d'une protection conformément à l'article L.123.1-5.7° du Code de l'Urbanisme dans le règlement afin d'assurer la préservation des éléments paysagers présents sur le site. Toutefois, cet espace devra être aménagé en faveur de son ouverture au public.

De part et d'autre du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le long de l'avenue Thiers et de la rue de la rue du Parc des Sports, des constructions à destination d'habitat pourront s'implanter.

Du fait des caractéristiques urbaines qualitatives de la zone (villas protégées au titre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), les nouvelles constructions devront respecter la forme urbaine de villas et s'insérer parfaitement dans le site en intégrant des percées visuelles sur l'espace vert situé en cœur d'îlot.

Dans cette logique, des voies douces seront également aménagées le long de l'avenue Thiers et de la rue du Parc des Sports afin de faciliter les accès depuis le centre ville et depuis le pôle d'équipements situé au sud.

Orientation d'aménagement et de programmation : Avenue Thiers

Citadia - PLU de Brie-Comte-Robert - Avril 2011



6. Avenue Carnot

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

L'accès au site se fera par l'avenue Carnot, et permettra d'accéder à un parc de stationnement situé à l'arrière des constructions.

Les constructions s'implanteront en effet en premier front par rapport à la voie et seront à destination d'habitat. La qualité architecturale de l'environnement bâti devra être respectée ; c'est pourquoi les constructions seront de type maisons de ville et intégreront des percées visuelles sur l'espace vert situé en second plan. Des accès pour les liaisons douces seront également aménagés pour permettre l'ouverture du site sur l'avenue Carnot.

La construction de nouveaux logements devra permettre la diversification du parc par rapport à l'offre actuelle.

Enjeux et objectifs :

Le secteur bénéficiant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Avenue Carnot se situe à proximité immédiate du centre ville, dans le prolongement de la Place de Fêtes. Aussi, du fait de la présence d'une offre de commerces et services proche et de la qualité de la desserte de ce secteur en transports collectifs, il constitue une opportunité foncière stratégique.

Orientation d'aménagement et de programmation : Avenue Carnot

PLU de Brie-Comte-Robert – Février 2016



7. Rue Mozart

Enjeux et objectifs :

Actuellement occupé par des constructions d'activités économiques peu denses, ce secteur dispose d'un certain nombre de qualités qui font de lui un secteur stratégique pour le développement de l'habitat dans la couronne autour du centre ville : proximité immédiate d'un arrêt de bus direct vers la gare RER de Combs-la-Ville, proximité du centre ville et des commerces, services, proximité d'équipements publics sportifs et scolaires...

Le développement de logements devra permettre la diversification du parc par rapport à l'offre actuelle.

La réalisation de cette OAP répond également à l'objectif de déplacement des activités à forte emprise située dans le tissu résidentiel vers des zones dédiées afin d'optimiser le foncier pour du logement.

Ce projet sera également l'occasion de développer un espace paysager en fond de parcelle afin de maintenir un équilibre entre densification et développement des espaces de respiration.

Dispositions en matière d'aménagement du territoire :

L'accès au site se fera par la rue Mozart, et permettra d'accéder à un parc de stationnement situé à l'arrière des constructions.

Les constructions s'implanteront en effet en premier front par rapport à la voie et seront à destination d'habitat sous forme de maisons de ville ou de petits collectifs en cohérence avec les constructions environnantes.

Des accès pour les liaisons douces seront également aménagés pour permettre l'ouverture du site sur la rue de Villemeneux en direction du centre ville et sur la rue Mozart.

Un espace vert sera créé en fond de parcelle afin de permettre la détente des habitants du projet et de développer un équilibre entre densification de la partie en front de rue et préservation d'espaces verts pour l'infiltration des eaux pluviales en second front.

Orientation d'aménagement et de programmation : Rue Mozart

PLU de Brie-Comte-Robert – Février 2016

