

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, situés en périphérie du centre-ville, en lisière des zones naturelles et agricoles, dont la construction date des années 1960. L'un de ces ensembles, dénommé « Les Chaperons 2 et 3 » présente une mauvaise qualité de construction et un vieillissement prématuré des bâtiments.

A ce jour, ces bâtiments sont devenus extrêmement énergivores et dans un état de vétusté tel qu'ils apparaissent difficiles à réhabiliter.

Aussi, en accord avec la Commune, le 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.

La spécificité de ce secteur, unique à Brie-Comte-Robert, formé exclusivement de grands ensembles de logements sociaux et de constructions de services publics ou d'intérêt collectifs, en périphérie du centre, fait qu'il nécessite, afin de pouvoir se renouveler, la création d'un sous-secteur spécifique, le secteur UTc1

Ce secteur UTc1 permettra d'accueillir des hauteurs plus importantes que celles admises en secteur UTc, à savoir 13m50 à l'acrotère et 15m50 au faîtage. Ces nouvelles hauteurs n'impacteront en réalité que les Chaperons 2 et 3 dans le nouveau secteur UTc1, les Chaperons 1 présentant déjà une hauteur de 13m à l'acrotère et ayant fait l'objet d'une opération de résidentialisation récente, et les Fours à Chaux présentant une hauteur de 13m20 à l'acrotère (cf. relevés de hauteurs joints). Quant aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale autorisée est déjà de 15 mètres sur l'ensemble de la zone UT

L'apport de véhicules occasionné par la densification du secteur sera compensé par la mise en valeur des modes de déplacements doux et du stationnement des vélos

L'article UT12 sera donc modifié ; des dispositions spécifiques au secteur UTc1 seront ajoutées

Le reste des règles ne variera pas de celles des secteurs UTc

SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

Rapport de présentation

Page 12 : révision du SDRIF

Page 176 : dispositif SRU

Page 182 : délibération analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Page 190 : modification du tableau des surfaces

Page 201 : mention du secteur UTc1

Page 203 : mention du secteur UTc1

Page 204 : mention du secteur UTc 1

Page 208 : justification des règles retenues dans les zones urbaines Justification de la modification de la hauteur en UTc1

Page 214 : justification des règles retenues dans les zones urbaines : justification des règles spécifiques au stationnement des deux roues et des poussettes en secteur UTc 1

Page 236 : mention secteur UTc1

Règlement

Page 33 : secteur UTc1

Page 38 référence au secteur UTc1

Page 39 référence au secteur UTc1

Page 40 : modification de l'article UT10 en ce qu'il concerne le secteur UTc1

Page 42 : référence au secteur UTc1

Page 43 : intégration d'une disposition spécifique au secteur UTc1

Page 45 : intégration d'une disposition spécifique au secteur UTc1

Page 45 : référence au secteur UTc1