

Version pour  
approbation



# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

## 1b. Justification des choix retenus

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

## Table des matières

Préambule .....	3
Le scénario de développement retenu .....	6
2. Choix du scénario retenu .....	15
3. Confrontation du scénario à la réceptivité du territoire .....	16
Justification des choix retenus pour établir le PADD.....	18
Justification des choix retenus pour établir les OAP .....	27
Justification des règles et des zones du PLU .....	33
1. Les grands principes d'élaboration du zonage .....	33
2. Tableaux des superficies des zones.....	33
3. Les zones urbaines .....	34
4. Les zones à urbaniser.....	40
5. La zone naturelle .....	42
6. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques.....	43
7. Grands principes d'élaboration du règlement.....	59
Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieure.....	71
Articulation avec les documents supra communaux.....	74
Incidences sur l'environnement .....	83
Trame verte et bleue et préservation de la biodiversité.....	83
Paysage et patrimoine.....	86
Gestion de l'eau .....	88
Gestion des déchets .....	90
Air-climat-énergie .....	91
Maîtrise des risques et nuisances .....	94
La prise en compte des nuisances sonores.....	97
Indicateurs de suivi .....	99

# Préambule

## 1. Le contenu du rapport de présentation

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme explicite le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (document 1.a du présent PLU), il comporte des justifications permettant d'expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de l'ensemble des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

## 2. Les objectifs de la révision du PLU de Bry-sur-Marne

Les objectifs de la révision du PLU ont été énoncés dans la délibération du 20 octobre 2014, complétée par la délibération du 14 avril 2015.

### 1/ Développement économique et commerces

- Définir les secteurs d'activité économique : entreprises et commerces pour préserver le commerce
- Renforcer et dynamiser les pôles d'activité existants, en particulier celui centré sur les métiers de l'audiovisuel et constitué par la présence des « Studios de Bry » (ex SFP-Euromédia) et de l'Institut National de l'Audiovisuel (INA).
- Améliorer le ratio emplois/habitant pour tendre vers « 1 » (ce ratio étant actuellement déficitaire et inférieur à 0,9)
- Favoriser l'implantation sur la commune d'entreprises innovantes, notamment à proximité et/ou en lien avec ces deux entreprises,
- Profiter de la nouvelle gare « Bry-Villiers-Champigny » à l'interconnexion des lignes 15 de métro et du RER E, et des nombreuses lignes de bus desservant cette gare, pour développer l'activité économique,
- Respecter les objectifs adoptés, en partenariat avec l'Etat, dans le Contrat de Développement Territorial « des boucles de la Marne », et mettre en application « les fiches-actions », qui y sont incluses.
- Développer le projet de la ville alliant tourisme et développement économique autour des thématiques de l'image, de la lumière, de la transparence, et de l'illusion, en profitant de la renommée mondiale de Louis Daguerre, co-inventeur de la photographie et ancien habitant de Bry,
- Protéger et dynamiser l'offre commerciale de proximité en complémentarité avec celle des zones commerciales de grande taille en périphérie.

## 2/ Proposer différentes formes d'habitat

- Assurer l'évolution de la démographie dans les mêmes proportions qu'actuellement,
- Respecter les lois (SRU et SRU modifiée, ALUR) de constructions de logements, et notamment de logement locatif aidé,
- Offrir un parcours résidentiel complet aux habitants ; diversifier l'habitat sur l'ensemble de la ville : accession, logements intermédiaires, logements locatifs aidés, résidences pour étudiants et pour jeunes travailleurs et apprentis, habitats individuels et collectifs, maisons de retraite et EHPAD.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (architectural et historique), ainsi que certains arbres et éléments de végétation remarquables,
- Préserver la qualité architecturale des constructions, du caractère historique de la ville et de son patrimoine, conserver l'équilibre entre habitat pavillonnaire et collectif, respecter l'identité de chaque quartier.
- Proposer les équipements scolaires, sociaux, culturels, sportifs, et festifs, nécessaires au maintien de la qualité de vie des Bryards, en offrant un niveau de service en adéquation avec les besoins actuels et futurs des habitants du bassin de vie.

## 3/ Transports et déplacements

- Intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme l'évolution et l'arrivée de nouveaux moyens de transport, tels que bus (120-210-520), ligne 15 du métro (gare Bry-Villiers-Champigny), bus en site propre « ALTIVAL », requalification de l'autoroute A4, ...
- Développer les modes de « déplacements doux », réservés aux déplacements des piétons, des vélos, ...

## 4/ Environnement et Paysages

- Préserver les éléments de paysage remarquable, liés à la Marne, et à la topographie de la ville,
- Permettre le développement urbain durable de la commune, tout en maintenant un cadre de vie de qualité pour les habitants,
- Préserver l'environnement,
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables, et à la performance énergétique.
- Renforcer les liaisons et les maillages entre les quartiers, réduire les coupures urbaines liées aux grandes infrastructures de déplacements : lignes ferroviaires, autoroute ...
- Travailler à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en améliorant, notamment la performance énergétique des bâtiments du parc immobilier municipal
- Prendre en compte les contraintes du territoire : PPRMT, PPRI, et assurer la sécurité des habitants face aux risques de catastrophes naturelles et écologiques.

## 5/ Entrées de ville

- Préserver l'identité et la spécificité de la ville de Bry au sein du futur territoire de l'Est parisien
- Donner une dimension intercommunale à la ville au sein du Territoire de la Métropole du Grand Paris.

L'ensemble de ces objectifs a constitué une base pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

# Le scénario de développement retenu

## 1. Rappel des scénariis

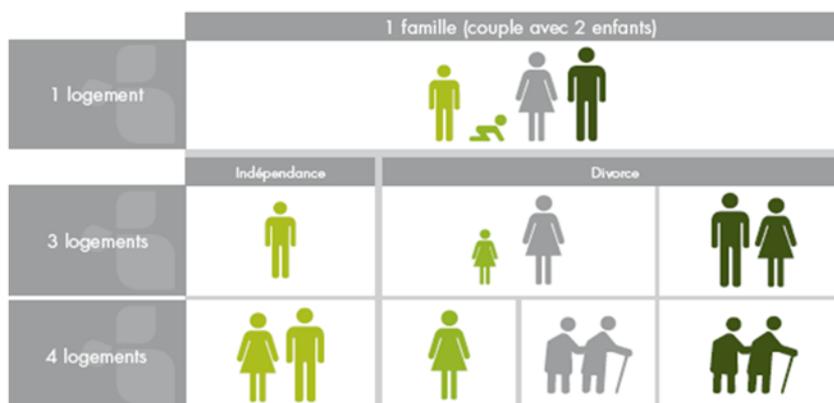
Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville, différents scénariis ont été proposés. En tant qu'outils d'aide à la décision, ils permettent de trouver les réponses aux interrogations suivantes : combien d'habitants à l'horizon 2025 ? Combien de logements sont nécessaires pour les accueillir ?

### Calcul du point mort

La diminution de la taille des ménages (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.), le renouvellement du parc de logements (démolitions, changements de destination) et la variation de la vacance induisent des besoins en constructions neuves sans pour autant augmenter la population.

L'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population actuelle à l'horizon 2025, dit le « point mort », est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- Le renouvellement du parc : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). À l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.
- Le desserrement des ménages : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménages est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).



Source : Citadia Conseil

- La variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels : l'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Un taux inférieur à 5% signifie que le marché est tendu.

### Point mort 1999-2012

DESSERREMENT DES MENAGES				EVOLUTION DE LA VACANCE			
Taille moyenne des ménages 1999	Taille moyenne des ménages 2012	Rythme de desserrement annuel	Besoins annuels liés au desserrement	Taux de vacance 1999	Taux de vacance 2012	Rythme d'évolution annuel de la vacance	Variation annuelle du nombre de logements vacants
2,52	2,39	-0,4%	25	5,2%	4,5%	0,0%	0

EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES				RENOUVELLEMENT DU PARC			
Part des résidences secondaires 1999	Part des résidences secondaires 2012	Rythme d'évolution annuel des résidences secondaires	Variation annuelle du nombre de résidences secondaires	Nombre de logements construits par an entre 1999 et 2012	Variation annuelle du stock de logements	Besoins annuels liés au renouvellement du parc	Taux de renouvellement 1999-2012
1,8%	3,2%	5,7%	9	80	74	6	0,1%

Point-Mort annuel 1999 - 2012	Effet démographique annuel 1999 -2012
40	40

Source : Citadia, d'après les données INSEE et Sitadel

Pour la période 1999-2012, sur 80 logements construits par an, la construction de 40 logements par an a permis le maintien de la population. La construction de 40 logements par an a permis l'accueil de nouveaux habitants.

### Déclinaison des scénariis de développement

Chaque scénario prévoit la construction de logements supplémentaires nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants estimés.

Trois scénariis ont été définis.

## Scénario 1 : Une évolution démographique maîtrisée

Le premier scénario a été élaboré en fonction des dynamiques observées sur la période 1999-2012 et suit plusieurs hypothèses :

### *L'évolution de la taille des ménages :*

La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène inéluctable, en lien notamment avec le vieillissement de la population et les évolutions sociétales. Dans le Val-de-Marne, l'INSEE prévoit une baisse de la taille des ménages, qui passerait de 2,33 en 2012 à 2,25 en 2025. L'hypothèse formulée ici est que Bry-sur-Marne connaîtra une diminution de la taille de ses ménages sur un rythme similaire à celui du département, c'est-à-dire un ralentissement de la baisse par rapport aux dynamiques passées observées sur le territoire. En 2025, la taille des ménages bryards serait donc de 2,31 (soit une baisse de 0,08 points).

### *Le renouvellement du parc :*

L'hypothèse retenue est le maintien du taux de renouvellement du parc à 0,08%.

### *Les logements vacants :*

En 2012, le taux de vacance du parc communal est de 4,5% avec une augmentation moyenne annuelle de 0,03% depuis 1999. Le scénario prévoit le maintien des tendances passées, le taux de vacance sera ainsi 3,9% en 2025.

En général, afin de permettre la fluidité des parcours résidentiels, on estime que le taux de vacance doit idéalement se situer entre 5% et 7%. Ce scénario laisse présager un marché du logement tendu à horizon 2025.

### *Les logements secondaires et occasionnels :*

Entre 1999 et 2012, les logements occasionnels et les résidences secondaires ont augmenté de 5,7% par an, le scénario 1 poursuit les dynamiques observées sur la période précédente, aussi les logements occasionnels et les résidences secondaires représenteront 5,9% du parc de logements en 2026.

- > Pour ce scénario, la population augmente sur le même rythme que la période précédente (1999-2012), soit une hausse de 0,7% par an, et selon les mêmes dynamiques, c'est-à-dire un solde naturel positif de 0,6% par an et un solde migratoire de 0,1% par an en moyenne.

**En 2025, la commune comptera 17 745 habitants. Ce scénario implique une construction annuelle de 86 logements entre 2012 et 2025, parmi lesquels, 40 vont permettre le maintien de la population, et 47 l'accueil de nouvelles populations.**

	SCENARIO 1		
	2012	évolution annuelle	2025
<b>Population</b>	16 319	0,6%	17 745
% de la population hors ménage	2,3%		2,3%
<b>Population des ménages</b>	15 946	0,7%	17 348
<i>Solde naturel</i>		0,6%	
<i>Solde migratoire</i>		0,1%	
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,39	-0,3%	2,31
Logements	7 234		8 303
<b>Résidences principales</b>	6 679	0,9%	7 507
<b>Résidences secondaires</b>	228	5,7%	468
<i>% rés. secondaires</i>	3,2%		5,6%
<b>Logements vacants</b>	326	0,03%	328
<i>% lgts. vacants</i>	4,5%		3,9%
<b>Taux de renouvellement</b>		0,08%	
	total	par an	/ an / 1000 hts
<b>Construction 2016-2025</b>	<b>871</b>	<b>87</b>	<b>5,2</b>
<i>construction 2012-2025</i>	1 143	88	5,3
<i>Estimation livraisons 2012-2015</i>	272	68	4,1
<b>Point Mort 2012-2025</b>	<b>536</b>	<b>41</b>	<b>2,5</b>
Desserrement	221	17	1,0
Renouvellement	73	6	0,3
Evolution des LV	1	0	0,0
Evolution des RS	240	18	1,1
<b>Effet démographique</b>	<b>607</b>	<b>47</b>	<b>2,8</b>

Source : Citadia Conseil

## **Scénario 2 : La mise en œuvre des objectifs de construction de logements**

Le deuxième scénario a été élaboré en fonction des objectifs de construction de logements neufs fixés par le Contrat de Développement Territorial (CDT) et la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) à partir de 2015.

Afin de participer à l'objectif annuel de 70 000 logements par an en Île-de-France, le CDT des Boucles de la Marne fixe un objectif de 665 logements par an sur Bry, Villiers et Champigny, soit 110 logements par an sur la commune de Bry-sur-Marne.

Le scénario 2 suit plusieurs hypothèses :

### *L'évolution de la taille des ménages :*

La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène inéluctable, en lien notamment avec le vieillissement de la population et les évolutions sociétales. Dans le Val-de-Marne, l'INSEE prévoit une baisse de la taille des ménages, qui passerait de 2,33 en 2012 à 2,25 en 2025. L'hypothèse formulée ici est que Bry-sur-Marne connaîtra une diminution de la taille de ses ménages sur un rythme similaire à celui du département. En 2025, la taille des ménages bryards serait donc de 2,31 (soit une baisse de 0,08 points).

### *Le renouvellement du parc :*

L'hypothèse retenue est une légère hausse du taux de renouvellement du parc à 0,10%.

### *Les logements vacants :*

En 2012, le taux de vacance du parc communal est de 4,5%. Le scénario prévoit un taux de vacances légèrement plus élevé, à 5% en 2025, permettant ainsi la fluidité des parcours résidentiels

### *Les logements secondaires et occasionnels :*

En 2012, les logements occasionnels et les résidences secondaires représentent 3,2% du parc de logements, le scénario 2 émet l'hypothèse d'une stabilisation de cette part en 2025.

- > Pour ce scénario, la population augmente 1% par an, grâce à un solde naturel positif de 0,6% par an et un solde migratoire de 0,4% par an en moyenne.

**En 2025, la commune comptera 18508 habitants.**

**La construction de 110 logements par an entre 2016 et 2025, revient à une moyenne annuelle de 106 logements entre 2012 et 2025 parmi lesquels, 34 vont permettre le maintien de la population, et 71 l'accueil de nouvelles populations.**

	SCENARIO 2		
	2012	évolution annuelle	2025
<b>Population</b>	16 319	1,0%	18 508
% de la population hors ménage	2,3%		2,3%
<b>Population des ménages</b>	15 946	1,0%	18 095
<i>Solde naturel</i>		0,6%	
<i>Solde migratoire</i>		0,4%	
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,39	-0,2%	2,31
Logements	7 234		8 512
<b>Résidences principales</b>	6 679	1,2%	7 820
<b>Résidences secondaires</b>	228	1,3%	270
% rés. secondaires	3,2%		3,2%
<b>Logements vacants</b>	326	2,0%	422
% lgts. vacants	4,5%		5,0%
<b>Taux de renouvellement</b>		0,10%	
	total	par an	/ an / 1000 hts
<b>Construction 2016-2025</b>	<b>1 100</b>	<b>110</b>	<b>6,5</b>
<i>Construction 2012-2025</i>	1 372	106	6,2
<i>Estimation livraisons 2012-2015</i>	272	68	4,0
<b>Point Mort 2012-2025</b>	<b>444</b>	<b>34</b>	<b>2,0</b>
Desserrement	212	16	1,0
Renouvellement	94	7	0,4
Evolution des LV	96	7	0,4
Evolution des RS	42	3	0,2
<b>Effet démographique</b>	<b>928</b>	<b>71</b>	<b>4,2</b>

Source : Citadia Conseil

### Scénario 3 : La mise en œuvre des objectifs de densification des espaces d’habitat fixés par le SDRIF

Le troisième scénario a été élaboré en fonction des objectifs d’augmentation de la densité moyenne des espaces d’habitat fixés par le SDRIF à horizon 2030.

La carte des orientations générales du SDRIF identifie des espaces urbanisés à optimiser et des quartiers à proximité des gares à densifier. Sur les premiers, le SDRIF fixe une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d’habitat, les seconds, une hausse de 15%.

En 2012, la superficie des espaces d’habitat est de 190,33 hectares (source : MOS IAU-IDF 2012) sur lesquels 7234 logements sont répartis (donnée INSEE). En 2012, la densité moyenne des espaces d’habitat à Bry-sur-Marne est de 38 logements/ha. A titre de comparaison, la densité moyenne des espaces d’habitat en Ile-de-France est de 40,5 logements/ha.

Le présent scénario a été élaboré selon le nombre de logements que la commune devra construire pour obtenir une hausse de 15% de la densité moyenne des espaces d’habitat.

Une hausse de 15% de la densité moyenne des espaces d’habitat entre 2012 et 2030 correspond à :

- $38 \times 1,15 = 43,7 \text{ logements/ha}$

Entre 2012 et 2030, la commune prévoit la construction de logements sur des espaces identifiés en 2012 comme espaces ouverts artificialisés, espaces d’activités, d’équipements et des carrières pour un total de 8,05 hectares. Ainsi, en 2030, la superficie des espaces d’habitat sera de 198,38 hectares.

Pour atteindre la densité moyenne des espaces d’habitat de 43,7 logements/ha fixée par le SDRIF, la commune devra compter 8671 logements à horizon 2030, soit 1437 logements à construire entre 2012 et 2030, soit **80 logements par an**.

Le scénario 3 suit plusieurs hypothèses :

#### *L’évolution de la taille des ménages :*

La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène inéluctable, en lien notamment avec le vieillissement de la population et les évolutions sociétales. Dans le Val-de-Marne, l’INSEE prévoit une baisse de la taille des ménages, qui passerait de 2,33 en 2012 à 2,25 en 2025. L’hypothèse formulée ici est que Bry-sur-Marne connaîtra une diminution de la taille de ses ménages sur un rythme similaire à celui du département. En 2025, la taille des ménages bryards serait donc de 2,31 (soit une baisse de 0,08 points).

#### *Le renouvellement du parc :*

L’hypothèse retenue est une légère hausse du taux de renouvellement du parc à 0,10%.

#### *Les logements vacants :*

En 2012, le taux de vacance du parc communal est de 4,5%. Le scénario prévoit un taux de vacances légèrement plus élevé, à 5% en 2025, permettant ainsi la fluidité des parcours résidentiels

*Les logements secondaires et occasionnels :*

En 2012, les logements occasionnels et les résidences secondaires représentent 3,2% du parc de logements, le scénario 3 émet l'hypothèse d'une stabilisation de cette part en 2025.

- > Pour ce scénario, la population augmente 0,7% par an, grâce à un solde naturel positif de 0,6% par an et un solde migratoire de 0,1% par an en moyenne.

**En 2025, la commune comptera 17 789 habitants.**

**Sur les 1437 logements à construire entre 2012 et 2030 pour atteindre les orientations du SDRIF, 1042 concernent la période 2012-2025. Ainsi, parmi les 80 logements annuels entre 2012 et 2025, 32 vont permettre le maintien de la population et 48 vont permettre d'accueillir de nouveaux habitants.**

	SCENARIO 3		
	2012	évolution annuelle	2025
<b>Population</b>	16 319	0,7%	17 789
% de la population hors ménage	2,3%		2,3%
<b>Population des ménages</b>	15 946	0,7%	17 391
<i>Solde naturel</i>		0,6%	
<i>Solde migratoire</i>		0,1%	
<b>Taille moyenne des ménages</b>	2,39	-0,2%	2,31
Logements	7 234		8 182
<b>Résidences principales</b>	6 679	0,9%	7 516
<b>Résidences secondaires</b>	228	1,0%	259
<i>% rés. secondaires</i>	3,2%	0,2%	3,2%
<b>Logements vacants</b>	326	1,7%	406
<i>% lgts. vacants</i>	4,5%		5,0%
<b>Taux de renouvellement</b>		0,10%	
	total	par an	/ an / 1000 hts
<b>Construction 2016-2025</b>	<b>770</b>	<b>77</b>	<b>4,6</b>
<i>Construction 2012-2025</i>	1 042	80	4,8
<i>Estimation livraisons 2012-2015</i>	272	68	4,1
<b>Point Mort 2012-2025</b>	<b>417</b>	<b>32</b>	<b>1,9</b>
Desserrement	212	16	1,0
Renouvellement	94	7	0,4
Evolution des LV	80	6	0,4
Evolution des RS	31	2	0,1
<b>Effet démographique</b>	<b>625</b>	<b>48</b>	<b>2,9</b>

Source : Citadia Conseil

## 2. Choix du scénario retenu

Le PADD du PLU énonce l'objectif de « Prévoir un développement maîtrisé du parc de logements avec un objectif maximal de 20 000 habitants à l'horizon 2025 ».

Cet objectif s'inscrit dans le scénario n°2 décrit précédemment et assure une compatibilité avec les documents et orientations cadres que sont le Contrat de Développement Territorial des Boucles de la Marne, et la Territorialisation de l'Offre de Logements. Ces derniers énoncent des objectifs de production de 110 logements par an, donnant lieu à une population estimée à 18 500 habitants à l'horizon 2025.

## 3. Confrontation du scénario à l'objectif d'augmentation de la densité humaine du SDRIF

Sur la base de ce scénario démographique, il peut être estimé un nombre d'emplois à partir d'un objectif d'équilibre entre le nombre d'actifs et le nombre d'emplois présents dans le territoire (taux d'emploi de 1).

Ainsi, les actifs représentent 51% de la population. Une population estimée à 18 500 habitants en 2025 compterait 9435 actifs. L'objectif affirmé par le PADD de ramener le taux d'emploi actuel de 0,91 à 1, induit un même nombre d'emplois que d'actifs, et donc la création d'environ 2000 emplois sur le territoire à horizon 2025.

Si taux d'emploi à 1 et population à 18 500 habitants			
	2011	2025	nombre d'emplois à créer
Emplois	7411	9435	2024
Actifs	8144	9435	
Population	15 987	18500	
Taux d'activité	0,51	0,51	
Part des actifs	51,0	51,0	
Taux d'emploi	0,91	1,00	

Cette estimation est à confronter avec les objectifs énoncés par le SDRIF en termes d'augmentation de la densité humaine :

*« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine. ».*

Pour rappel, la densité humaine est la somme du nombre d'habitants et d'emplois rapportés à l'hectare. Aujourd'hui, la densité humaine de Bry-sur-Marne (données INSEE 2011) est de 92,3 habitants+emplois /ha. L'objectif de densité humaine théorique à 2030 est de :  $(\text{habitants 2011} + \text{emplois 2011}) \times 1,1 / 253,4 = 106$  habitants+emplois/ha.

Le scénario retenu implique une densité d'emplois de  $9435 \text{ emplois} / 253,4 \text{ ha} = 37$  emplois / ha, et un résiduel en habitants de  $69$  habitants / ha ( $106 \text{ hab+emplois} - 37 \text{ emplois} = 69 \text{ habitants} / \text{ha}$ ), soit un minimum de 17 484 habitants au total.

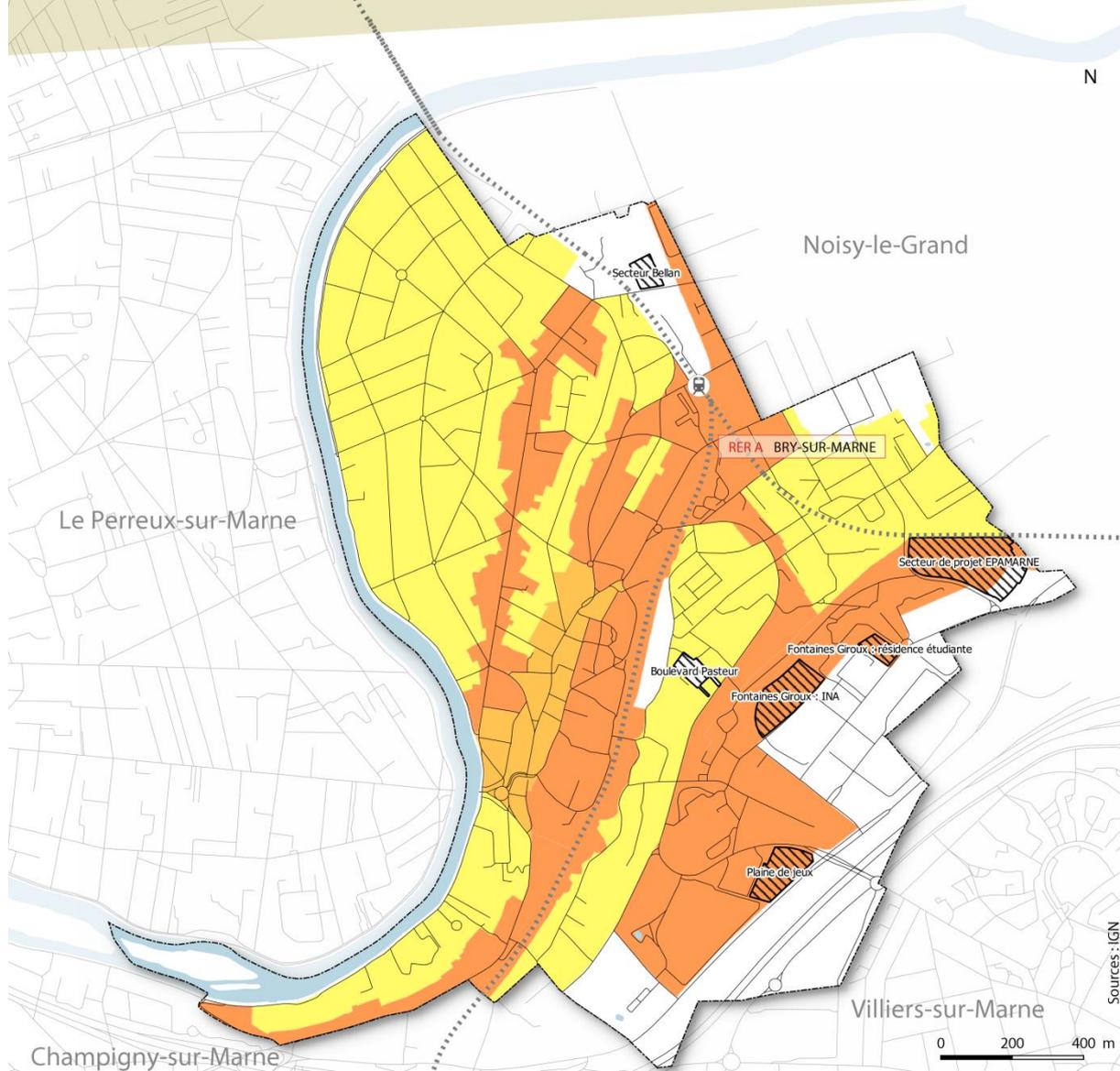
#### 4. Confrontation du scénario à la réceptivité du territoire

La mise en œuvre du scénario nécessite que soit identifié et mobilisé le foncier nécessaire, tout en tenant compte des contraintes du territoire (PPRi, risques de mouvements de terrain, protection de la trame verte et bleue, infrastructures), des caractéristiques des tissus urbains, et du projet de la commune.

Plusieurs secteurs de projet ont ainsi été identifiés par la commune. Le PLU permet leur faisabilité par l'instauration d'un zonage et de règles adaptées. Par ailleurs, certains tissus urbains pourront connaître certaines évolutions et intégrer une part de nouvelles constructions dans le diffus, plus ou moins forte selon les zones et les tissus urbains.

Secteur	Superficie	Estimation du nombre de logements	Dispositif réglementaire
Plaine de Jeux	1,45 ha	200	Zone UBA OAP n°3
Secteur Bellan (partie habitat)	0,5 ha	180	Zone AUEA OAP n°1
Résidence étudiante	0,5 ha	270	Zone UB
Projet EPAMARNE	2,5 ha	180	Zone UBC
Reconversion partie nord de l'INA	2,2 ha	320	Zone UB
Boulevard Pasteur / rue des Pilotes	0,6 ha	30	Zone AUEB OAP n°3
Diffus pavillonnaire	-	80	Zones UE
Diffus tissus urbains mixtes	-	220	Zones UB / UBB
Diffus tissu centre-ville	-	50	Zone UA
TOTAL		1 530	

# Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



-  Secteurs de projet
-  Faible potentiel d'évolution des tissus
-  Potentiel moyen d'évolution des tissus
-  Fort potentiel d'évolution des tissus
-  Secteurs à vocation économique

## Justification des choix retenus pour établir le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Bry-sur-Marne est structuré autour de quatre thématiques : le développement économique, les transports et les déplacements, l'habitat et les équipements publics, la cadre de vie et le développement durable. Ces thématiques sont orientées autour d'un grand principe : intégrer les logiques métropolitaines du Grand Paris, tout en évitant le bouleversement des grands équilibres bryards. Le PADD se décline ainsi en 4 axes :

- Viser l'équilibre emploi-habitat et conforter la dynamique économique du territoire communal,
- Redéfinir la ville de Bry ; favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux,
- Proposer une offre de logements diversifiée, développer les équipements adéquats et préserver le patrimoine,
- Renforcer la qualité du cadre de vie, protéger l'environnement.

### 1. AXE 1 : Viser l'équilibre emploi-habitat et conforter la dynamique économique du territoire communal

Le premier axe du PADD s'appuie sur les objectifs définis à la fois dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et dans le Contrat de Développement Territorial des Boucles de la Marne. Il s'agit de viser un rééquilibrage de la localisation des emplois à l'échelle de la Région Ile-de-France en favorisant l'amélioration de l'équilibre habitat/emploi. Aussi, le PADD prévoit de :

- Tendre vers un taux d'emploi de 1, en s'appuyant sur le potentiel de développement économique que représente la ZAC des Fontaines Giroux. Aujourd'hui, le taux d'emploi est de 0,92 (Insee 2012), avec 8 274 actifs pour 7 664 emplois, ce qui constitue une évolution positive depuis 2007, qu'il convient de poursuivre.
- Mettre en œuvre les objectifs du CDT (Contrat de Développement Territorial) des Boucles de la Marne qui décline les orientations du SDRIF et prévoit le développement de 10 000 emplois sur 15 ans, répartis entre du tertiaire, de la production et du commerce,
- De promouvoir l'implantation d'activités diversifiées et à haute valeur ajoutée en complément du tissu économique existant, de développer les activités liées au numérique et de créer un corridor métropolitain de l'innovation urbaine et économique,
- De s'appuyer sur l'histoire du territoire, les potentialités touristiques et les qualités patrimoniales pour créer un pôle économique, touristique et culturel à fort rayonnement métropolitain.

Ainsi, plusieurs projets à rayonnement métropolitain moteurs du développement économique sont ciblés, comme la future ZAC « des Portes de l'Europe », en cours de préfiguration le long de l'autoroute A4, ou le développement des activités audiovisuelles et

cinématographiques dans la ZAC des Fontaines Giroux autour des activités de l'INA et des Studios de Bry.

Au-delà de ces grands sites de développement économique, le PADD s'attache à favoriser la mixité fonctionnelle, nécessaire à l'équilibre habitat/emploi recherché, notamment à travers le développement d'une offre économique de proximité sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement dans le secteur Bellan et le secteur de la Garenne. Dans cette même perspective, la commune envisage également de développer des espaces de co-travail dans les différents secteurs de projets de développement économique. Au niveau du secteur Bellan, il s'agit de permettre la restructuration du secteur en créant une diversité économique, notamment à travers la transformation en pépinière d'entreprises, incubateurs...

L'accès aux réseaux de communication numérique, objectif fort de la loi Grenelle II, est affirmé dans le PADD comme un élément du développement économique et de l'équilibre habitat/emploi.

## 2. AXE 2 : Redéfinir la ville de Bry ; favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux

### 2.1 Objectif 1 : Redéfinir la ville de Bry

Identifié dans le diagnostic territorial comme un secteur attractif, qui représente le principal pôle commercial de la commune, le centre-ville constitue un secteur stratégique du développement de la commune, aussi occupe-t-il une place spécifique et forte dans le PADD. Organisé le long de la Grande Rue Charles de Gaulle, constitué d'un tissu bâti ancien modérément dense hérité des 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles, et marqué par la présence d'un patrimoine architectural remarquable, le centre-ville de Bry-sur-Marne a su conserver un caractère traditionnel et une ambiance villageoise agréable. Le diagnostic a permis de mettre en évidence la nécessité de redynamiser un centre-ville en perte de vitesse présentant, malgré les aménagements déjà réalisés par la commune, un bâti dégradé, des équipements vieillissants, un manque de places de stationnement et des difficultés en matière de déplacements. Le PADD prévoit ainsi d'engager une opération « cœur de ville » pour conforter sa fonction centrale et lui redonner un ancrage bryard fort. Les actions identifiées sont transversales et doivent concerner les espaces publics, les équipements, les commerces, les logements et l'accessibilité.

Caractérisé par un territoire entièrement urbanisé situé à proximité de projets d'envergure métropolitaine, Bry-sur-Marne doit faire face à des enjeux de développement cohérent et intégré. Le SDRIF demande aux territoires de participer à la réponse des besoins régionaux en matière de logements. L'espace urbain doit être optimisé, en lien avec la desserte en transports en commun et l'offre d'équipements. À ce titre, le PADD engage la commune à cibler les secteurs de mutabilité (Secteur Bellan, Secteur Plaine de jeux, Secteur ZAC des Fontaines Giroux, et ZAC le long de l'A4) en fonction de l'accessibilité renouvelée du territoire (gare RER, gare du Grand Paris Express Bry-Villiers-Champigny, Transports en Commun en Site Propre) et des axes routiers structurants. La mutabilité des secteurs stratégiques permettra de renforcer la lisibilité de la structure de la commune et

d'accompagner les logiques de développement raisonnées au sein d'aménagements paysagers de qualité, garants d'un cadre de vie agréable et de la préservation de l'identité bryarde.

Le diagnostic territorial a également permis de mettre en lumière des entrées de ville stratégiques et les axes structurants du territoire communal, le PADD détermine les conditions d'une ville équilibrée et de qualité à travers la mise en valeur de ces éléments, traduite notamment par la création de nouveaux emplacements réservés et la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation : la requalification des espaces publics, la vitalité commerciale... La requalification de l'autoroute A4 en boulevard urbain, l'arrivée du Grand Paris express et de la gare de Bry-Villiers-Champigny et le passage du TVM seront l'occasion d'afficher des entrées de ville qualitatives, vitrines du territoire.

Par ailleurs, le diagnostic et l'analyse de la morphologie urbaine font état d'une occupation pavillonnaire importante, constitutive de l'identité territoriale. Le PADD affirme la volonté de préserver ce tissu dans sa diversité sans pour autant figer les quartiers. Il s'agit concomitamment de préserver les jardins et d'encadrer la densification des quartiers pavillonnaires tout en permettant notamment le long des axes structurants et à aux abords de la gare d'insuffler des évolutions progressives, en permettant davantage de constructibilité sur ces espaces ciblés.

## 2.2 Objectif 2: Favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux

Dans le respect du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF), le PADD affirme le renforcement des transports collectifs et des modes doux dans les déplacements, éléments nécessaires à la structuration du territoire et à son intégration francilienne. Il s'agit en effet de s'inscrire dans une logique de développement durable, en agissant pour la réduction des gaz à effet de serre et du recours aux énergies fossiles dans les déplacements.

En compatibilité avec le SDRIF, il s'agit d'accompagner l'arrivée du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et de tenir compte du projet de liaison ferrée d'envergure métropolitaine de la future gare du Grand Paris Express de Bry-Villiers-Champigny, qui impacteront fortement les déplacements quotidiens des habitants et usagers, actuels et futurs, du territoire communal. Le PADD affirme la nécessité de favoriser un transport en commun performant sur la commune permettant un rabattement vers les infrastructures de transports lourdes (Grand Paris Express et RER) et vers le Transport en Commun en Site Propre. En effet, le renouvellement de l'offre profitera essentiellement au sud du territoire bryard, sur les Hauts de Bry, aussi est-il essentiel d'en faire profiter l'ensemble du territoire à travers la restructuration du réseau de bus.

Le diagnostic a mis en exergue l'organisation fragmentée du territoire, due notamment à la présence d'infrastructures de transports (voies ferrées, autoroute). Le PADD propose d'atténuer ces ruptures notamment grâce à des aménagements ou des franchissements...

Le PADD évoque également l'importance d'améliorer le réseau de cheminements doux sur l'ensemble du territoire dans l'optique de recréer des liens entre les quartiers et entre les

villes, et de favoriser la mise en place d'une offre de déplacements alternatifs à la voiture (vélos, vélos électriques...).

Enfin, concernant la question du stationnement, le PADD fait siennes les orientations du PDUIF visant à adapter les places de stationnement en fonction de la desserte en transports en commun. Par ailleurs, le stationnement en centre-ville devra être repensé et réorganisé, dans la continuité des orientations visant sa redynamisation.

L'objectif est de réduire la place de la voiture dans les déplacements au profit des déplacements doux, dans une logique de développement durables, permettant d'assurer l'évolution des modes de vie et de recréer du lien entre les quartiers et entre les villes.

### **3. AXE 3 : Proposer une offre de logements diversifiée, développer les équipements adéquats et préserver le patrimoine**

Le diagnostic fait état d'une croissance démographique depuis les années 1980, relancée à partir de 2006, après une légère baisse. Malgré la présence de jeunes ménages sur le territoire, la commune est confrontée à un phénomène de vieillissement de sa population. De plus, un desserrement progressif des ménages est observé. Dans ce contexte, la commune se trouve face à la nécessité d'adapter le niveau de services et d'équipements ainsi que les caractéristiques du parc de logements aux nouvelles structures démographiques.

De plus, le PADD traduit la volonté de prévoir un développement maîtrisé de la population, en corrélation avec les objectifs d'équilibre habitat/emploi souhaités, en fixant un maximum de 20 000 habitants à horizon 2025, ce qui s'inscrit dans l'objectif de production de logements fixé par le Contrat de Développement Territorial des Boucles de la Marne et de la Territorialisation de l'Offre de Logements, soit 110 logements / an (1100 logements en 10 ans).

Le PADD traduit l'engagement communal de permettre l'accès à un parcours résidentiel complet en assurant la diversité de l'offre de logements, en réponse notamment aux besoins des jeunes ayant quitté le domicile familial et au vieillissement de la population. Le PADD permet également à la ville de pointer la nécessité de développer une offre de logements adaptée à des populations ayant des besoins spécifiques. Il s'agira, à ce titre, d'anticiper la prise en charge de personnes à mobilité réduite et de répondre aux nouveaux besoins générés par le desserrement des ménages et la décohabitation des jeunes en développant l'offre en hébergement étudiant sur le territoire bryard.

De plus, il est prévu dans le PADD la possibilité de développer une offre de logements innovante, en privilégiant le développement d'un projet de type éco quartier sur le site de la Plaine de jeux. Le développement de ce projet traduit la volonté de la commune de créer un quartier qualitatif et innovant sur le territoire, de rééquilibrer l'offre de logements dans les Hauts de Bry et d'affirmer le poids de ce secteur la ville, en lien avec la future gare Bry-Villiers-Champigny. En application de la loi SRU, la production de logements devra permettre d'atteindre 25% de logements sociaux à l'horizon 2025, pour permettre la diversité des types de logements proposés.

L'axe 3 du PADD réaffirme les principes de mixités sociale et fonctionnelle au sein du PADD, principes fondateurs du développement durable énoncés dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, et affirmés dans les lois SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) et ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et d'assurer un logement pour tous. À cet effet, le PLU met en place des outils permettant la diversification de l'offre de logements avec l'instauration de secteurs de mixité sociale prescrivant un pourcentage de logements locatifs aidés dans les nouvelles opérations.

La mixité fonctionnelle sera particulièrement favorisée autour du secteur de l'INA, dans le cadre de sa restructuration, dans une logique d'équilibre habitat/emploi en cohérence avec le SDRIF et le CDT, au sein de la Plaine de Jeux, afin de permettre aux Hauts de Bry de se renouveler, alors que ce secteur présente un déficit de commerces.

Le diagnostic a mis en lumière une offre en équipements de qualité à Bry-sur-Marne. Conformément aux orientations du SDRIF visant à garantir l'accès des équipements et services publics de qualité, le PADD permet à la ville de prévoir l'optimisation et le renforcement de l'offre bryarde, participant ainsi à la qualité du cadre de vie des habitants, et à l'optimisation des déplacements.

D'autre part, le PADD décline également des orientations visant la préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti remarquable implantés sur le territoire communal. Le diagnostic avait bien mis en évidence la présence de ces différents éléments qui témoignent de l'histoire de la ville et qui, en formant des éléments repères, animent le paysage urbain bryard. Si les Monuments Historiques qui sont soumis à servitude d'utilité publique sont bien repérés, un patrimoine plus ordinaire est également cité au PADD et notamment la Maison Daguerre, l'Hôtel de Ville, l'ancienne gare SNCF, le Château Lorentz ou encore le Château du Centre-Ville.

Enfin, le PADD traduit des objectifs de préservation des caractéristiques urbaines qui définissent l'identité de la ville de Bry-sur-Marne. Cette orientation permet ainsi de préserver et de mettre en valeur les ambiances spécifiques du tissu bryard notamment au niveau du centre-ville mais aussi des quartiers pavillonnaires. Dans ce but, le PADD décline des objectifs de valorisation des ambiances du centre-ville en termes de préservation des typologies bâties, de préservation des éléments de patrimoine mais aussi en portant une attention à la qualité des espaces publics. Le maintien des qualités architecturales des différents tissus bâtis est aussi promu notamment en assurant les cohérences entre les secteurs d'habitat individuel et pavillonnaire et les secteurs d'habitat collectif. La topographie du territoire communal, qui autorise notamment depuis les coteaux des vues et perspectives visuelles de qualité, est également mise en valeur. Ainsi, le PADD traduit un objectif de favoriser la découverte de la ville en maintenant les perspectives paysagères qui se dégagent de son tissu urbanisé.

## 4. AXE 4: Renforcer la qualité du cadre de vie, protéger l'environnement

### 4.1 Objectif 1: Valoriser la trame verte et la trame bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants

Le diagnostic a mis en évidence l'importance des éléments de nature inscrits sur le territoire de Bry-sur-Marne, que ce soit les grands réservoirs et corridors écologiques inscrits dans les documents supra-communaux que des espaces de nature plus restreint mais participant à la constitution d'une trame de nature urbaine. Ces différents éléments végétalisés, outre leur fonction écologique, constituent de véritables aménités en termes de paysage et de qualité du cadre de vie que l'état initial de l'environnement a bien mis en avant.

Dans ce cadre, le PADD traduit l'objectif de valoriser ces éléments de la trame verte et bleue en les mettant au service de la qualité de vie des habitants de la commune.

Les différents espaces de nature sont ainsi préservés pour assurer les fonctionnalités écologiques du territoire à travers la préservation des réservoirs de biodiversité que représentent les espaces boisés du coteau mais aussi les espaces boisés des îles de la Marne. Le PADD traduit également un objectif de soutien à la restauration de la Marne, un réservoir-corridor structurant du territoire. De plus, les corridors écologiques majeurs du territoire sont représentés au PADD afin d'assurer leur maintien. En inscrivant ces orientations, le PADD est conforme aux orientations déclinées au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Outre la préservation de ces espaces structurants et de leur fonctionnalité, et en cohérence avec l'état initial de l'environnement, le PADD fixe également des orientations ayant trait à la protection et à la préservation des espaces verts publics qui maillent le territoire mais aussi d'espaces verts secondaires comme les talus végétaux ou des éléments ponctuels comme les alignements d'arbres. La trame de jardins privés est aussi visée pour assurer sa protection à la fois en termes de potentiels écologiques mais aussi en termes de prévention du risque inondation et de maîtrise de l'évolution du tissu urbain.

Outre la préservation des éléments existants, le PADD traduit également un objectif de favoriser le développement de la trame verte et bleue sur le territoire communal en s'appuyant notamment sur les différents projets d'aménagement, lesquels devront ainsi développer des éléments végétalisés. La diversification des éléments de nature en ville contribuera ainsi à la structuration et au renforcement des corridors écologiques en pas japonais inscrits au cœur du tissu urbain de Bry-sur-Marne. Les fonctionnalités écologiques traduites par le SDRIF et le SRCE s'en trouveront ainsi renforcées.

Enfin, dans l'optique de favoriser le développement de la biodiversité, en lien avec les objectifs du SRCE notamment, le PADD décline des orientations visant à exploiter le potentiel écologique des différents espaces de nature qu'il identifie notamment en cherchant à développer une diversité de milieux naturels, en favorisant des plantes locales et indigènes ou encore en promouvant la gestion différenciée.

Le PADD s'inscrit dans le cadre des lois Grenelle II et ALUR, qui affirment un objectif fort de lutte contre l'étalement urbain, ainsi que dans celui du SDRIF qui vise à optimiser les tissus urbains existants et cible des secteurs à fort potentiel de densification.

La commune de Bry-sur-Marne présente un profil très urbanisé au cœur de l'agglomération est parisienne et qui ne présente presque plus, en termes d'occupation des sols, d'espaces naturels, forestiers et agricoles. Seuls peuvent être identifiés des espaces forestiers restreints situés sur le parc des Coudrais ou encore le long des voies ferrées (source : MOS IAU). Le tissu urbanisé bryard présente toutefois certains secteurs qualifiés d'espaces ouverts artificialisés correspondant à des délaissés autoroutiers, des parcs urbains de loisirs ou de sport, ou des terrains vacants qui présentent parfois des éléments naturels ayant un potentiel paysager ou écologique.

Dans ce contexte, le PADD affirme l'objectif de limiter très fortement la consommation d'espaces naturels ou forestiers en portant les efforts de développement du territoire qui induisent en partie une urbanisation nouvelle, sur les espaces déjà artificialisés. Le PADD mentionne ainsi le secteur de la Plaine de Jeux qui doit être valorisé à travers un projet de type éco-quartier, ou encore le secteur Bellan qui présentent actuellement des terrains et équipements sportifs adossés aux espaces boisés qui accompagnent la voie ferrée et qui faire l'objet d'un projet de logements valorisant son cadre paysager. Si ces secteurs sont parfois sollicités pour supporter les objectifs de logements, des prescriptions réglementaires viennent assurer la bonne prise en compte des fonctionnalités écologiques des sites sollicités en cohérence avec les orientations du PADD préalablement déclinées.

#### 4.2 Objectif 2 : Inscrire la ville dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante

Dans le prolongement des objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement, la loi Alur mais aussi la loi sur la transition énergétique pour une croissance verte et les orientations déclinées au sein du Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), le PADD traduit des orientations visant à inscrire la commune dans la transition énergétique.

Ainsi, en poursuivant des objectifs de sobriété et d'économie, le PADD décline des orientations visant à maîtriser les consommations dans le secteur bâti en permettant l'adaptation du bâti privé existant, souvent vieillissant, mais aussi en recherchant une efficacité énergétique optimale dans les futurs projets de construction. D'autre part, le PADD développe également des orientations pour maîtriser les consommations liées à la mobilité. Il promeut ainsi les projets de transports en commun, le développement de la multimodalité et celui des liaisons douces. Cela permettra ainsi de favoriser un partage plus équilibré de la voirie et des espaces publics et de réduire la place de la voiture dans la ville.

Ces différentes orientations ont aussi pour but de limiter le risque de précarité énergétique de ménages bryards dans un contexte de forte fluctuation des coûts de l'énergie.

Outre la maîtrise des consommations énergétiques, le PADD traduit des objectifs de développement des énergies renouvelables afin de s'inscrire dans un cadre plus respectueux des ressources naturelles et de l'environnement global en évitant l'émission de gaz à effets de serre par exemple. Pour cela, le PADD inscrit l'encouragement à la réalisation de projets exemplaires en termes énergétiques qui mettent en avant

l'exploitation des sources d'énergie renouvelables. Il s'appuie aussi sur l'opportunité d'étendre le réseau de chaleur géothermique présent sur la commune voisine, un projet inscrit au Schéma directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne.

Conformément aux objectifs fixés par le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 mais aussi ceux déclinés dans le SAGE Marne Confluence (arrêté le 18/12/2015), le PADD traduit des orientations pour favoriser une bonne gestion des ressources en eau sur le territoire. La réduction des pressions sur la ressource en eau mais aussi la problématique des eaux pluviales et du ruissellement sont ainsi prises en compte au PADD.

Enfin, toujours en termes de maîtrise des impacts du développement urbain sur l'environnement, le PADD décline des orientations ayant trait à la gestion des déchets en fixant la poursuite des dynamiques préalablement engagées par la commune vers une gestion plus durable et qui a été mise en évidence à l'état initial de l'environnement.

#### 4.3 Objectif 3 : Préserver les caractéristiques paysagères

Le site géographique de la commune de Bry-sur-Marne permet de dégager des vues remarquables sur le grand territoire, notamment depuis les coteaux ou certaines infrastructures. L'état initial de l'environnement a cependant montré que l'urbanisation des dernières années avait pu ponctuellement fermer des vues et perspectives sur ces aménités paysagères. Le PADD décline une orientation visant à favoriser la découverte de la ville par ses perspectives paysagères qui se dégagent du tissu urbain et ainsi assurer leur prise en compte dans les futurs projets.

#### 4.4 Objectif 4 : Maîtriser les risques et nuisances en faveur de la qualité de vie

L'état initial de l'environnement a bien mis en évidence les risques naturels auxquels est confrontée une partie du territoire bryard. Ces risques contraignent la distribution des modes d'occupations des sols.

En premier lieu, une grande partie du territoire communal est comprise dans le périmètre des zones inondables de la Marne. Pour prévenir le risque d'inondation, le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) « Marne et Seine » a été approuvé le 12 novembre 2007. A ce titre, la commune est couverte par différents zonages réglementaires du PPRi. En cohérence avec ce document, le PADD réaffirme des restrictions ou interdictions de constructibilité de certains secteurs du territoire, de maîtrise des ruissellements ou de limitation de l'imperméabilisation des sols afin de participer à la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes.

D'autre part, les risques de mouvements de terrains inhérents aux phénomènes de gonflement/retrait des argiles seront intégrés au PPRmt actuellement en cours d'élaboration. Le PADD prend en compte la présence de ce risque sur le territoire communal et décline là aussi une orientation visant à limiter l'exposition des biens et des personnes face à ce risque.

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement a mis en évidence des nuisances (pollutions, bruit...) particulièrement présentes dans certains secteurs du territoire, notamment le long des axes majeurs de déplacements (autoroute A4, voies ferrées...). Le PADD préconise

ainsi la réduction de l'exposition aux impacts des pollutions de l'air et sonores et l'atténuation de leurs effets le cas échéant en favorisant des aménagements urbains qui limitent l'exposition au bruit par exemple à l'aide d'un travail sur les formes architecturales...

## Justification des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et sont nécessaires pour assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation, en affirmant les choix stratégiques d'aménagement sur les secteurs en développement. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

[...] »

A Bry-sur-Marne, trois OAP ont été élaborées dans le présent PLU : Bellan, Pasteur-Pilote-Coteaux et Plaine de jeux. Compte tenu du caractère obligatoire de l'instauration des OAP dans les zones à urbaniser des PLU, les secteurs Bellan (AUEA) et Pasteur-Pilote-Coteaux (AUEB) ont été de fait retenus comme secteurs nécessitant la mise en place de cet outil. Sur la Plaine de Jeux (zone UBA), la commune a souhaité affirmer ses volontés dans l'aménagement de ce secteur stratégique.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

## 1. OAP n°1 : Secteur Bellan

### 1.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Le secteur de l'OAP se situe au Nord de la gare RER A de Bry-sur-Marne, il s'inscrit sur l'ensemble de la zone AUEA du PLU (le schéma d'aménagement indique des éléments hors périmètre, ceci afin d'expliquer l'insertion du secteur dans un contexte plus global). Il inclut le gymnase Bellan, destiné à accueillir un équipement à vocation économique. Sa proximité avec la gare, son accessibilité depuis un axe majeur du territoire, son rôle dans le traitement des entrées de ville, ainsi que le foncier mobilisable dont il dispose en font un secteur stratégique pour le développement urbain de la commune, en accord avec les axes du PADD.

### 1.2. Les principes d'aménagement

#### Les principes relatifs aux déplacements

Secteur enclavé entre les voies ferrées, et entrée de ville nord-est du territoire bryard, l'urbanisation du secteur Bellan passe par une réorganisation des déplacements.

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes de l'axe 2 du PADD « Redéfinir la ville de Bry ; favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux » :

- « Assurer des liaisons au sein de la ville, et notamment permettre un rabattement aisé vers les gares » par l'atténuation des effets de coupures engendrés par les infrastructures routières et ferroviaires, le développement du réseau de liaisons douces et cyclables et en facilitant les liaisons entre les différents quartiers de Bry.

#### Les principes relatifs au développement urbain

Afin de bénéficier du potentiel foncier du secteur Bellan, identifié au sein du présent rapport de présentation du PLU, l'OAP vise à encadrer son renouvellement, en cohérence avec les orientations suivantes du PADD (axe 2 « Redéfinir la ville de Bry, favoriser les déplacements en transports en commun et en modes doux » et axe 3 « Proposer une offre de logements diversifiée, développer les équipements adéquats et préserver le patrimoine ») :

- Mettre en valeur les entrées de ville et les autres éléments structurants de la ville (axe 2)
- Produire une offre de logement diversifiée pour assurer le parcours résidentiel des Bryards (axe 3) ;
- Développer la mixité sociale et fonctionnelle (axe 3) ;
- Accompagner cette dynamique en adaptant les équipements aux besoins de la population (axe 3) ;
- Préserver les caractéristiques urbaines qui définissent l'identité de la ville (axe 3)

De plus, le PADD identifie le secteur Bellan comme secteur de projet pour proposer une offre de logements et d'équipements insérés dans des aménagements paysagers de qualité (axe 1).

## **Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte**

S'inscrivant sur un site certes artificialisé mais présentant un ensemble boisé qualitatif, l'OAP décline des principes de préservation des potentiels écologiques et paysagers du secteur. Ainsi, les talus ferroviaires arborés sont préservés par un « espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques » permettant d'assurer le maintien des fonctionnalités écologiques des corridors qu'ils représentent mais également d'assurer un écrin paysager au futur secteur d'habitat. Par ailleurs, des espaces verts et de loisirs sont également aménagés au cœur même du secteur notamment en lien avec les espaces boisés des talus. Ceux-ci assurent ainsi la trame verte en pas japonais inscrite au cœur du tissu urbain. L'OAP répond ainsi à l'orientation du PADD de valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants inscrite à l'axe 4.

La multifonctionnalité de ces espaces est également prise en compte en lien avec les objectifs de limitation des ruissellements par l'instauration d'un principe de gestion alternative des eaux pluviales via les espaces verts.

Par ailleurs, la reconversion du gymnase Bellan, élément patrimonial emblématique de la ville traduit l'orientation du PADD visant à préserver et surtout mettre en valeur les éléments de patrimoine remarquable comme stipulé à l'axe 3.

D'autre part, l'inscription de la valorisation des cheminements existants ainsi que la création de nouvelles liaisons participent à la maîtrise des consommations « énergétiques du territoire en valorisant des modes de déplacement alternatifs à la voiture. Cela s'inscrit dans les orientations de l'axe 4 du PADD visant l'inscription de la ville dans la transition énergétique.

Enfin, sur ce secteur impacté par des nuisances sonores liées aux voies ferrées, l'OAP décline des principes de prise en compte de ces nuisances lors des futures constructions notamment en termes de programmation mais aussi de formes urbaines. L'objectif recherché est ainsi de limiter l'exposition des habitants et usagers du site.

## **2. OAP n°2 : Pasteur/Pilotes/Coteaux**

### **2.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux**

Le Boulevard Pasteur constitue un des axes majeur de Bry-sur-Marne. Permettant de relier les Hauts de Bry et le centre-ville, cet axe supporte des flux de circulation importants au quotidien. C'est aux abords du Boulevard, sur les coteaux, que le secteur de l'OAP se situe. En cœur d'îlot et au sein d'un tissu résidentiel, il bénéficie d'une forte valeur paysagère, son urbanisation s'inscrit en accord avec les orientations du PADD. L'objectif de cette OAP est d'ouvrir à l'urbanisation ces cœurs d'îlot dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### **2.2. Les principes d'aménagement**

#### **Les principes relatifs aux déplacements**

Situé en cœur d'îlot, le secteur est desservi par le sentier des Pilotes et par le Boulevard Pasteur, son urbanisation nécessite la réorganisation interne des déplacements, en accord

avec les orientations suivantes de l'axe 2 du PADD « Redéfinir la ville de Bry ; favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux » :

- « Assurer des liaisons au sein de la ville »

Dans cette perspective, l'OAP préconise l'aménagement du Sentier des Pilotes et la création d'une rue entre le Boulevard Pasteur et ce sentier, de manière à desservir le secteur et à créer des liens entre les quartiers.

### **Les principes relatifs au développement urbain**

Afin de bénéficier du potentiel foncier du secteur identifié au sein du présent rapport de présentation du PLU, l'OAP vise à encadrer son renouvellement, en cohérence avec les orientations suivantes du PADD (axe 3 « Proposer une offre de logements diversifiée, développer les équipements adéquats et préserver le patrimoine ») :

- Produire une offre de logement diversifiée pour assurer le parcours résidentiel des Bryards (axe 3) ;
- Préserver les caractéristiques urbaines qui définissent l'identité de la ville (axe 3).

L'OAP vise à favoriser un aménagement d'ensemble dans ce secteur très morcelé d'un point de vue foncier, et à encourager à une optimisation du foncier, plutôt que de risquer voir s'effectuer une urbanisation « au coup par coup ».

### **Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte**

Sur ce secteur sensible au risque mouvement de terrain lié à un aléa fort de retrait gonflement des argiles, l'OAP traduit des principes de prise en compte de ce risque. Ainsi, dans le but de limiter l'aléa, l'OAP décline un principe de limitation de l'imperméabilisation des sols mais aussi le maintien des éléments végétalisés existants. Afin de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes, l'OAP promeut des techniques de construction adaptées à l'aléa. L'OAP traduit bien l'orientation du PADD de composer avec le risque de mouvement de terrain inscrit à l'axe 4.

Par ailleurs, dans l'optique de traduire l'orientation du PADD qui vise à favoriser la découverte de la ville à travers les perspectives paysagères qui s'en dégagent, l'OAP inscrit des principes d'implantation des nouvelles constructions qui permettent de dégager des vues paysagères notamment vers la plaine alluviale et au-delà sur le grand paysage de la vallée de la Marne.

Enfin, pour assurer l'insertion paysagère du futur projet, il est déterminé un principe d'espace vert commun s'appuyant sur les atouts paysagers du site. Cela contribuera à développer des transitions de qualité entre les tissus bâtis et ainsi de traduire la préservation des caractéristiques paysagères inscrites à l'axe 4 du PADD.

## **3. OAP n°3 : La plaine de jeux**

### **3.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux**

Le secteur de l'OAP se situe en entrée de ville sud du territoire, sur les Hauts de Bry, au carrefour de deux voies à forte circulation, le boulevard Pasteur et le boulevard Georges Méliès. Malgré la présence de constructions dédiées aux activités et aux équipements,

cette entrée de ville est marquée par sa faible densité d'occupation, son fort caractère routier, son manque de structuration et de lisibilité ainsi que son manque d'offre commerciale.

Il s'agit pourtant d'un site stratégique avec :

- La proximité d'équipements structurants de la commune ;
- La proximité de l'A4 qui fait l'objet d'un projet de requalification en boulevard urbain ;
- Le futur passage des TCSP Est-TVM et Altival et la proximité de la future gare du Grand Paris Express Bry-Villiers-Champigny.

L'OAP s'inscrit en cohérence avec le PADD dont les orientations visent l'aménagement de cette entrée de ville afin de répondre aux besoins des habitants et dans le but d'impulser sur ce secteur, la création d'un secteur mixte, à proximité de la future gare Bry-Villiers-Champigny.

### 3.2. Les principes d'aménagement

#### Les principes relatifs aux déplacements

Entrée de ville stratégique, au croisement de deux axes de circulations importants du territoire et à proximité de projets forts en faveur de la réorganisation des transports, l'aménagement de la Plaine de jeux passe par une réorganisation des déplacements. Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes de l'axe 2 du PADD « Redéfinir la ville de Bry ; favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux » :

- « Assurer des liaisons au sein de la ville et notamment permettre un rabattement aisé vers les gares » en favorisant la réalisation de la passerelle de franchissement de l'autoroute, en soutenant le projet de restructuration du réseau de bus, en atténuant les effets de coupures engendrés par les infrastructures routières et ferroviaires, en repensant le stationnement, en développant le réseau de liaisons douces et cyclables et en facilitant les liaisons entre les différents quartiers de Bry.

L'aménagement vise un développement des liaisons douces permettant à la fois de tisser des liens avec les quartiers adjacents et vers la future gare du Grand Paris Express Bry-Villiers-Champigny, via la passerelle qui enjambera l'autoroute A4. Il s'agit à ce titre de promouvoir l'usage des modes actifs (marche, vélo) dans l'organisation du rabattement vers les transports en commun. Le prolongement de la rue des Gressets est également proposé, de manière à désenclaver ce secteur et à le connecter au boulevard Meliès.

#### Les principes relatifs au développement urbain

Secteur stratégique du territoire communal pour son renouvellement urbain, l'OAP vise à encadrer son aménagement, en cohérence avec les orientations suivantes de l'axe 3 du PADD « Proposer une offre de logements diversifiée, développer les équipements adéquats et préserver le patrimoine » :

- Produire une offre de logement diversifiée pour assurer le parcours résidentiel des Bryards (axe 3) ;
- Développer la mixité sociale et fonctionnelle (axe 3) ;
- Accompagner cette dynamique en adaptant les équipements aux besoins de la population (axe 3) ;

- Préserver les caractéristiques urbaines qui définissent l'identité de la ville (axe 3)

Le PADD identifie le secteur de la Plaine de jeux comme secteur de projet pour proposer une offre de logements, d'équipements et de commerces insérés dans des aménagements paysagers de qualité (axe 1). L'aménagement proposé vise à développer une offre de logements localisée à proximité des transports en commun (future gare Bry-Villiers-Champigny, TVM) et des grands équipements de la commune (terrains de sport, hôpital Saint Camille, école).

L'aménagement a également pour objectif de compenser le déficit d'offre commerciale dans ce secteur en imposant la création de cellules commerciales en pied d'immeuble. Par le choix des implantations bâties, il s'agit d'animer le boulevard Pasteur et d'organiser l'entrée du nouveau quartier par la création d'un linéaire commercial, dans le prolongement du restaurant présent le long du boulevard.

### **Les principes de composition paysagère et relatifs à la trame verte**

Traduisant les orientations du PADD, l'OAP vise à promouvoir la réalisation d'un projet de type « éco-quartier » sur ce secteur. Elle décline ainsi des principes d'aménagement durable notamment en termes de qualité du cadre de vie (environnement paysager) mais aussi en inscrivant le site dans la transition énergétique (réduction de la demande en énergie et développement des énergies renouvelables).

En lien avec les objectifs de valorisation de la trame verte et bleue au service de la qualité de vie des habitants inscrits à l'axe 4 du PADD, l'OAP décline des principes de maintien des espaces de pleine terre en assurant leur plantation, mais aussi de s'appuyer sur les éléments végétaux pour assurer des transition de qualité entre les axes de circulation et le futur quartier notamment par la requalification de la frange boisée le long du boulevard Méliès. En lien avec les éléments de la trame verte déclinés, l'OAP inscrit un principe de gestion alternative des eaux pluviales qui s'appuie sur ces derniers.

D'autre part, en cohérence avec l'objectif du PADD d'inscrire la ville dans la transition énergétique, l'OAP applique les principes du bioclimatisme des futures constructions et le recours aux énergies renouvelables. La sobriété énergétique et le développement de sources d'énergie plus propres est ainsi assurée. Les principes de liaisons douces à créer ou à mettre en valeur participent aussi à la maîtrise des consommations en promouvant des alternatives aux déplacements automobiles. De même la création d'un linéaire commercial limite les déplacements quotidiens.

En termes paysager, le principe du traitement de l'entrée de ville à aménager traduit les objectifs de préservation des caractéristiques paysagères et de mise en valeur des entrées de ville inscrits au PADD.

# Justification des règles et des zones du PLU

## 1. Les grands principes d'élaboration du zonage

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones distinctes :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles (N).

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, UE.

Se superpose aux zones un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à en préciser les enjeux et les objectifs et à en expliquer la cohérence avec les autres pièces du PLU, notamment le PADD et les OAP.

## 2. Tableaux des superficies des zones

Zones	Surfaces (en ha)
AUEA	8,9
AUEB	0,6
N	19,2
UA	10,8
UB	74,5
UBA	1,6
UBB	29,1
UBC	3,7
UE	127,4
UEA	10,1

UF	39,2
UFA	9,7
<b>TOTAL</b>	<b>334,7</b>

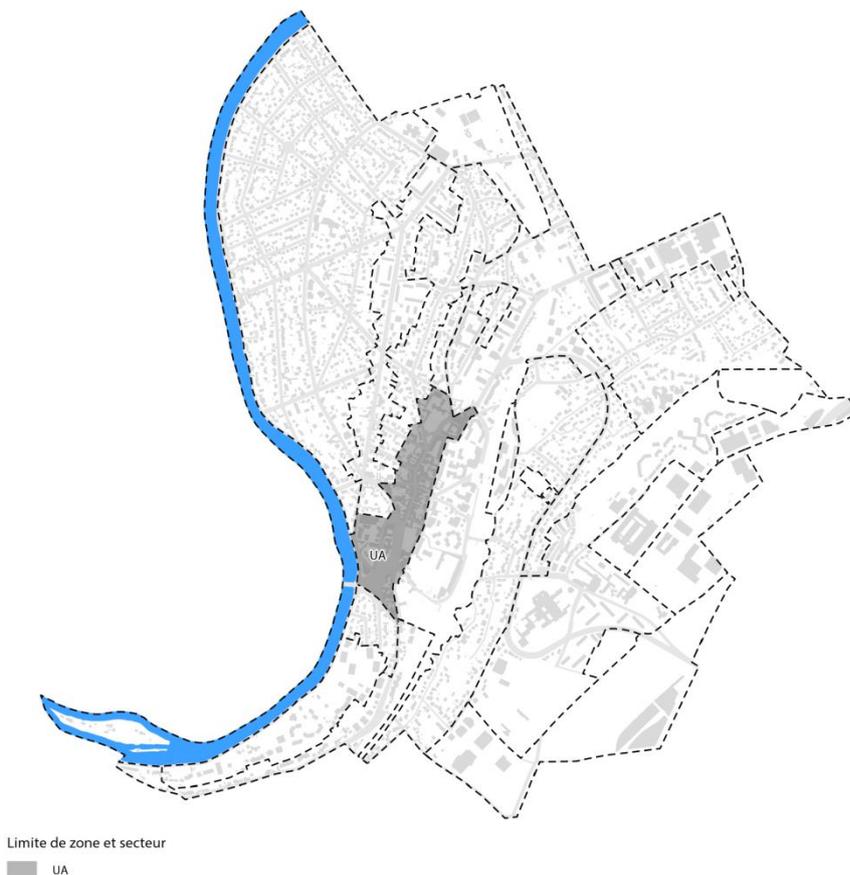
### 3. Les zones urbaines

#### 3.1 La zone UA

##### Caractéristiques générales

La zone UA correspond au centre-ville historique de Bry-sur-Marne, essentiellement constitué par la Grand Rue Charles De Gaulle et ses rues perpendiculaires, où se mêlent habitat, équipements, et nombreux commerces en rez-de-chaussée. Elle est composée d'un tissu urbain assez dense et de constructions de faible hauteur (R+1+c à R+2+c). Celles-ci sont implantées à l'alignement de la voie et mitoyennes les unes des autres. Elles forment parfois des cours et des passages étroits.

Le centre-ville est composé d'un bâti formant un ensemble homogène (toits à deux pentes ou à la Mansart, chambranles des fenêtres travaillés, enduits clairs ou parfois pierre de meulière), ponctué par des éléments remarquables qui constituent un patrimoine intéressant à préserver (mairie, église Saint-Gervais, Hôtel Malestroit, Colombier, école Saint-Thomas de Villeneuve, par exemple).



### Comparaison avec le PLU de 2006

La zone UA correspond à l'ancienne zone UD du PLU. Elle a été modifiée à la marge dans sa délimitation, pour s'adapter aux caractéristiques des tissus urbains qu'elle englobe.

### Objectif de la zone UA dans le cadre du présent PLU

L'objectif de la zone UA est de conforter le centre-ville historique tant dans la diversité de ses fonctions (habitat, commerce, artisanat, services, équipements...), que de ses formes urbaines et architecturales. En particulier, il s'agit de préserver le dynamisme commercial qui caractérise le centre-ville. Comme exprimé dans le PADD, la volonté de la ville est d'engager dans ce secteur une opération « cœur de ville » afin de redynamiser et de réhabiliter le centre-ville.

## 3.2 Les zones UB / UBA / UBB / UBC

### Caractéristiques générales

Les zones UB, UBA, UBB et UBC correspondent à des secteurs mixtes tant par leurs fonctions que par leurs caractéristiques urbaines et architecturales. Elles comprennent à la fois de l'habitat collectif, mais aussi de l'habitat individuel et concernent une grande partie de la commune. La zone UB constitue la zone la plus fréquente et englobe les secteurs

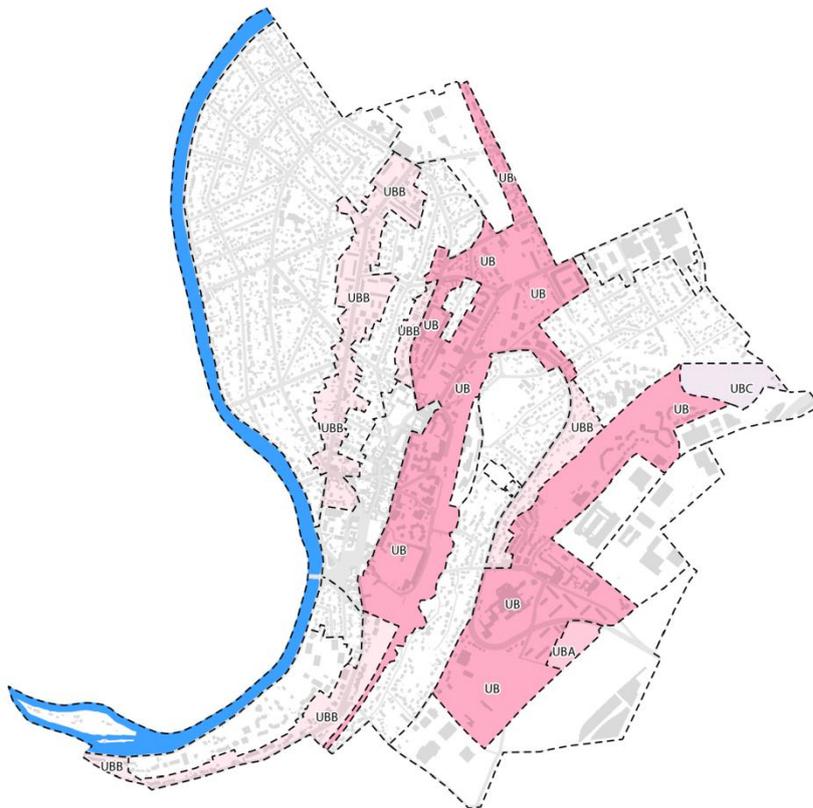
péricentraux qui se situent entre le centre-ville, la ligne de chemin de fer et la gare. Elle concerne également les quartiers résidentiels des Hauts de Bry. Le bâti est caractérisé par des hauteurs plus importantes que dans le reste de la commune (R+4 à R+6) et des implantations en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone UBA correspond au secteur de projet de la Plaine de Jeux, sur lequel est envisagée la réalisation d'un aménagement de type écoquartier, en lien avec la future gare du Grand Paris Express « Bry-Villiers-Champigny ». Ce secteur est l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le présent PLU.

Dans un souci de meilleure lisibilité du projet de la Plaine de Jeux, il a été fait le choix de distinguer les zones UB et UBA, même si le règlement de celles-ci est quelque peu similaire.

La zone UBB porte la même vocation que la zone UB, mais joue un rôle de transition douce où cette densification est amenée à être progressive à proximité des tissus pavillonnaires, ce qui se traduit par une emprise au sol et une hauteur maximale autorisées moindres que dans les autres secteurs de type « UB ». Elle se situe le long du boulevard Pasteur, de l'avenue du Général Leclerc et de l'avenue de Rigny.

La zone UBC correspond à un secteur de projet en cours, en limite est de la commune, à proximité immédiate de Noisy-le-Grand. Le projet est porté par l'EPAMARNE et consiste en la création d'un nouveau quartier d'habitation. Pour mettre en œuvre ce projet et proposer l'offre de logement prévue par le programme, le règlement du secteur UBC se distingue par des hauteurs maximales autorisées plus importantes que dans les autres secteurs de type « UB ».



Limite de zone et secteur

- UB
- UBA
- UBB
- UBC

### Comparaison avec le PLU de 2006

La zone UB correspond à l'ancienne zone UB du PLU. Les zones UB ont été étendues, de manière à englober plusieurs parties de la commune où il est souhaité davantage de souplesse réglementaire et une densification : les abords de l'avenue de Rigny, les abords de la gare RER. D'autres secteurs, auparavant classés en secteurs d'équipements (UN dans l'ancien PLU) ou en secteurs d'activités (UF dans l'ancien PLU), sont également intégrés dans la zone UB : la partie nord de l'INA, de manière à permettre d'y développer une offre d'habitat, et le parc des sports, puisque la zone UB est une zone à vocation mixte, intégrant notamment des équipements.

### Objectif de la zone UB / UBA / UBB / UBC dans le cadre du présent PLU

La zone UB a pour vocation d'englober une grande diversité de fonctions (habitat, commerces de petite surface, équipements...), d'implantations, et de formes architecturales. Il s'agit d'autoriser une certaine souplesse réglementaire et de conforter les hauteurs et implantations présentes dans ces tissus urbains. Il s'agit également de permettre de faire évoluer certains tissus pavillonnaires le long d'axes structurants (avenue de Rigny, boulevard Pasteur, avenue du Général Leclerc) et à proximité de la gare.

Les zones UBA et UBC ont pour objectif de faciliter la mise en œuvre de projets d'aménagement sur les secteurs de la Plaine de Jeux et en limite est de la commune (projet EPAMARNE).

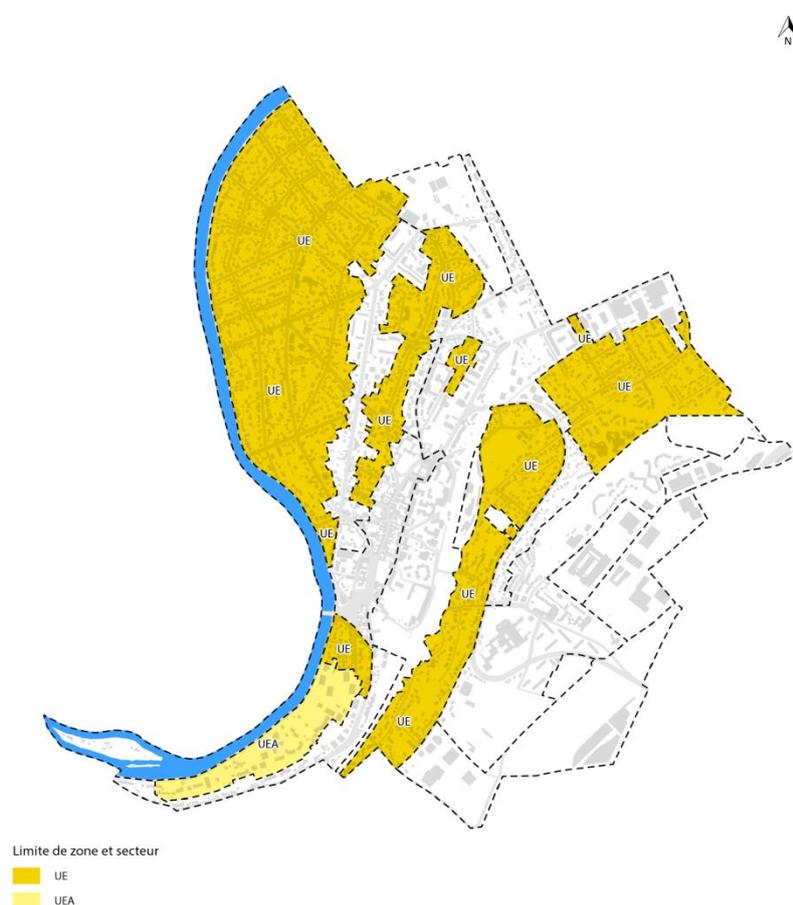
### 3.3 Les zones UE/UEA

#### Caractéristiques générales

Les zones UE / UEA correspondent aux secteurs pavillonnaires ou mixtes de faible densité ou de densité moyenne. La zone UE concerne les quartiers de la Pépinière et de la Garenne, et les Coteaux du boulevard Pasteur, tandis que la zone UEA correspond au secteur du quai Ferber. Ces tissus urbains à dominante résidentielle sont caractérisés par des implantations bâties en retrait des voies et des limites séparatives, et par un habitat individuel ou ponctuellement de petits collectifs de faible hauteur (R+I+c).

Par la forte présence végétale et les cœurs d'îlots peu bâtis qui les caractérisent, ils jouent un grand rôle dans la trame verte de la commune, ainsi constituée en « pas japonais ».

Ces zones sont en grande partie concernées par les risques inondation et les zones d'aléas du PPRI des Boucles de la Marne.



#### Comparaison avec le PLU de 2006

Les zones UE / UEA correspondent aux anciennes zones UE du PLU. L'ampleur de ce zonage a été réduite de manière à laisser davantage de place aux zones UB, plus évolutives.

### Objectif de la zone UE / UEA dans le cadre du présent PLU

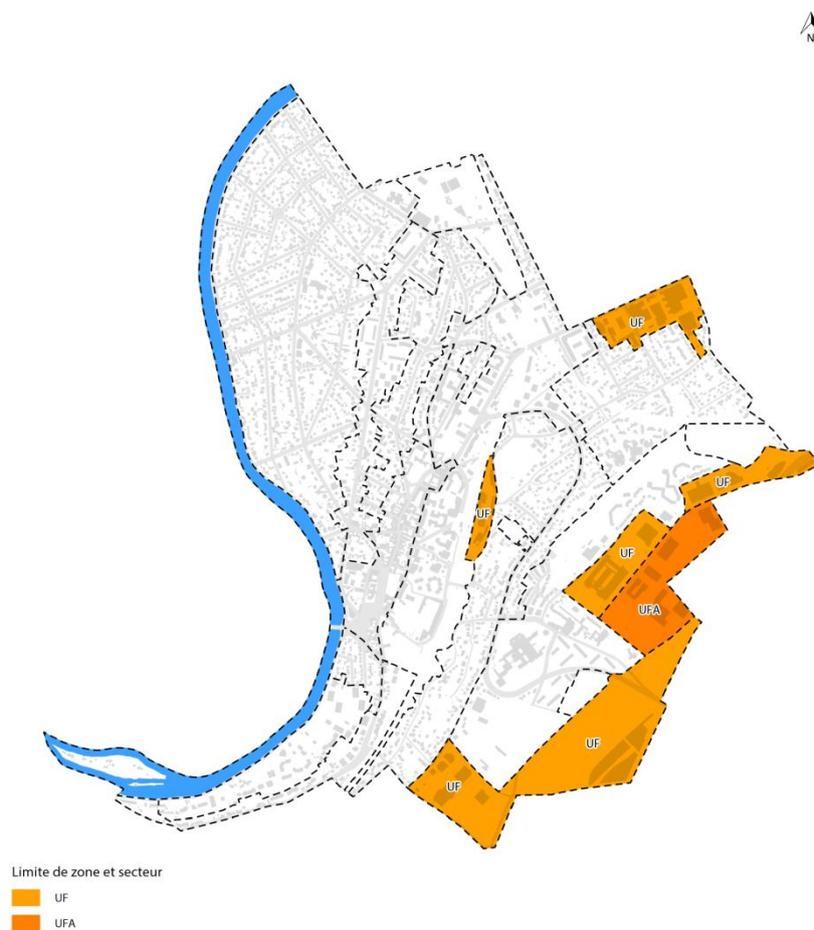
La zone UE / UEA a pour objectif de conserver le caractère pavillonnaire de ces tissus urbains et de gérer la contrainte liée au risque d'inondation. Il s'agit en effet de permettre l'évolution du bâti à la marge, et dans des proportions adaptées aux caractéristiques existantes.

### 3.4 Les zones UF / UFA

#### Caractéristiques générales

Les zones UF et UFA sont des zones à dominante d'activités économiques. La zone UF englobe une partie de la ZAC des Fontaines Giroux, le parc d'activités des Maisons Rouges, le secteur d'activités localisé le long de la voie ferrée à proximité du cimetière, la zone commerciale des Armoiries et la Garenne. Les abords immédiats de l'autoroute A4 sont également classés en zone UF, de manière à permettre le développement d'une nouvelle offre de bureaux, en lien avec la future gare du Grand Paris Express « Bry-Villiers-Champigny ».

La zone UFA correspond à une partie de la zone d'activités des Fontaines Giroux, pour laquelle il est envisagé de développer une plus grande mixité de fonctions.



## **Comparaison avec le PLU de 2006**

Les zones UF et UFA correspondent aux anciens secteurs UFa, UFb, UFc, UFd et UZa. Une volonté de simplification du zonage a conduit à réduire le nombre de zones dédiées au développement économique.

## **Objectif des zones UF / UFA dans le cadre du présent PLU**

L'objectif du zonage UF / UFA est de conforter les secteurs d'activités économiques, et répondre au besoin de renforcer les filières économiques en place, notamment celles liées à l'audiovisuel, au cinéma, et au numérique.

Il s'agit aussi de préfigurer le développement d'une nouvelle offre d'immobilier d'entreprises dans le cadre d'un projet de reconquête des délaissés de l'autoroute A4, qui verra le jour à plus long terme.

## **4. Les zones à urbaniser**

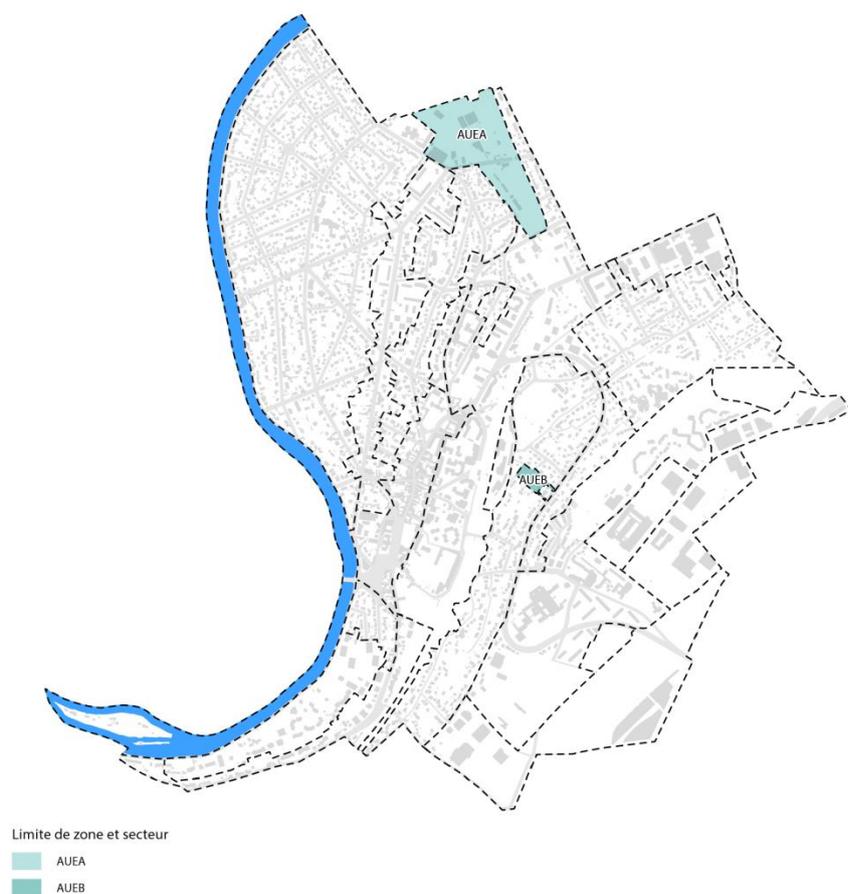
### **4.1 La zone AUEA / AUEB**

#### **Caractéristiques générales**

Deux zones à urbaniser sont mises en place dans le zonage :

La zone AUEA est située dans le secteur Bellan, constitué d'équipements sportifs et de loisirs, et de quelques habitations, entre les voies ferrées, à proximité de la limite communale jouxtant Neuilly-Plaisance et Noisy-le-Grand.

La zone AUEB est localisée le long du boulevard Pasteur, et est formée de plusieurs terrains non bâtis au cœur d'un tissu pavillonnaire.



### Comparaison avec le PLU de 2006

Le secteur AUEA correspond aux anciens secteurs UFa, UN, et UC du PLU. Ces anciens secteurs ont été regroupés au sein d'une seule zone de façon à mettre en avant la volonté de reconfigurer le site en mettant en œuvre un projet global d'aménagement.

Le secteur AUEB était classé en zone UE au PLU. À travers la mise en place de ce nouveau zonage AUEB, la volonté de la commune est d'y voir se former un projet d'aménagement global, et non une urbanisation « au coup par coup ».

### Objectif des zones AUEA /AUEB dans le cadre du présent PLU

L'objectif des zones AUEA et AUEB est de mettre en œuvre sur chacune d'entre elles un projet d'aménagement global destiné à recevoir un programme à dominante résidentielle et à œuvrer en faveur de la production de logements.

Le secteur AUEA a vocation à être aménagé au fur et à mesure des équipements internes à la zone, un projet d'aménagement d'ensemble ayant déjà été étudié. Il s'agit d'un programme mixte, intégrant à la fois une restructuration du pôle d'équipements sportifs et de loisirs, la reconversion du gymnase Bellan en un équipement d'accueil des entreprises, de type pépinière, et la production d'une nouvelle offre de logements. Ce secteur est l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le présent PLU.

Le secteur AUEB a vocation à être urbanisé lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure des équipements internes à cette

opération d'aménagement. Il s'agit en effet d'optimiser le foncier disponible en organisant le développement de la construction sur ce secteur de manière globale, et en permettant une bonne insertion du bâti dans un environnement urbain à dominante pavillonnaire et à forts enjeux paysagers liés au relief. Ce secteur fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le présent PLU.

## 5. La zone naturelle

### Caractéristiques générales

La zone N correspond aux espaces naturels destinés à être préservés en tant que tels. Elle concerne les berges de la Marne, l'île d'Amour et l'île du Moulin. Ces secteurs constituent des espaces d'exception en première couronne d'Île-de-France. Il s'agit d'une zone refuge largement boisée susceptible d'accueillir des espèces de faune et de flore typiques des milieux humides.

Les îles de la Marne sont situées en zone inondable, en zone rouge de grand écoulement et en zone verte (espace naturel de loisirs) du PPRi Marne et Seine. Les berges de la Marne sont également situées en zone rouge et en zone verte.



## Comparaison avec le PLU de 2006

La zone Naturelle existait au PLU mais ne concernait que les emprises des îles de la Marne. Au nouveau PLU, la zone N a donc été étendue pour prendre en compte les enjeux écologiques et liées au risque inondation des berges de la Marne.

## Objectif de la zone N dans le cadre du présent PLU

La zone N permet de répondre à plusieurs orientations du PADD. Elle garantit ainsi la préservation et la valorisation de la présence importante de la nature dans la ville (Trame Verte et bleue).

Elle permet de :

- préserver les habitats écologiques remarquables présents dans la commune au sein du réservoir-corridor de biodiversité de la Marne identifié dans plusieurs documents supra-communaux (SRCE, SAGE, Plan vert du Val-de-Marne...) et des inscrire dans le projet de valorisation écologique globale de la boucle de la Marne ;
- mettre en valeur les atouts paysagers caractéristiques de Bry-sur-Marne liés à un site naturel remarquable.

Seules sont autorisées, sous réserve de l'application du PPRi :

- les constructions et installations légères qui participent à la gestion de ces espaces naturels ou à leur mise en valeur en termes de loisirs...
- les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées, tout en garantissant la sauvegarde de l'environnement et leur bonne intégration paysagère. Pour ce faire, elles doivent prendre place uniquement au sein d'un périmètre de 25 m autour des constructions existantes et dehors des EBC qui couvrent la quasi-totalité des îles de la Marne. Leur emprise au sol et leur densité sont également limitées.

## 6. Justification des règles associées aux prescriptions graphiques

Plusieurs prescriptions graphiques sont apposées au plan de zonage, et trouvent leur transcription réglementaire dans le règlement littéral (partie « dispositions communes à toutes les zones, et dans chaque zone concernée). Elles relèvent de différents objectifs thématiques : protection de la trame verte et bleue, protection du patrimoine bâti, prescriptions complémentaires destinées à préciser localement des règles déjà édictées dans le règlement littéral (implantations, hauteurs), ou mixité sociale.

### Les prescriptions graphiques liées à la protection de la trame verte et bleue

Le PADD affirme la nécessité de valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants notamment en préservant les espaces de nature qui constituent des corridors écologiques principaux entre les réservoirs de biodiversité du grand territoire.

Pour cela, différents types d'espaces ont été définis et plusieurs degrés de protections y ont été affectés à travers les inscriptions graphiques présentées ci-après. Ils permettent de consolider et de créer des trames vertes urbaines pour mettre en valeur les paysages du

territoire, mais aussi identifier et protéger les éléments de la trame verte et bleue pour leurs potentiels écologiques.

### **Espaces Boisés Classés**

Conformément aux articles L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Au total, près de 3,07 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés à Bry-sur-Marne, soit environ 1 % du territoire communal.

Les périmètres d'EBC concernent les espaces verts suivants :

- L'Ile du Moulin
- L'Ile d'Amour
- Les coteaux boisés

La parcelle 109 située au 43 avenue de Rigny bénéficie également d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés de manière à protéger les arbres remarquables identifiés sur la parcelle.

Ces Espaces Boisés Classés identifiés dans le PLU l'étaient déjà à l'ancien document d'urbanisme. Toutefois, la superficie des Espaces Boisés Classés a été réduite au nouveau PLU puisque les espaces verts publics comme le Parc des Coudrais ou encore le Square de Tassigny par exemple, font l'objet d'autres types de prescriptions graphiques pour assurer leur préservation. L'outil Espaces Boisés Classés n'apparaissait plus comme pertinent au regard de la gestion de ces espaces verts publics.

### **Espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il s'agit des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Au total, 13,3 hectares de cœurs d'ilots sont ainsi protégés de toute constructibilité au sein du tissu urbanisé. Seules sont autorisées des installations légères qui permettent le maintien de la pleine terre.

Ceux-ci s'inscrivent en complément des espaces verts paysagers et des Espaces Boisés Classés pour composer la trame verte en pas japonais sur le tissu urbanisé de la ville de Bry-sur-Marne. Cette disposition assure ainsi la préservation d'espaces pour leur intérêt écologique certain (par exemple la création d'un corridor en pas japonais à travers l'Avenue de Rigny, ou encore la préservation des corridors liés aux abords des voies ferrées) mais aussi pour d'autres fonctionnalités et notamment :

- La prévention du risque inondation dans les secteurs du Quai Ferber ou de la Pépinière en limitant l'imperméabilisation ;
- La prévention du risque mouvement de terrain sur le secteur du coteau en limitant la constructibilité ;
- La préservation de caractéristiques paysagères des sites, par exemple au niveau de l'Avenue de Rigny.

Les cœurs d'îlots ont été déterminés par relevés de photographies aériennes et des compléments de terrains.

Ce type de prescription n'existait pas à l'ancien PLU. Les secteurs ici protégés au titre des espaces inconstructibles nécessaires au maintien des continuités écologiques ne faisaient l'objet d'aucune protection à l'aide d'inscriptions graphiques et étaient situés en zone urbaine donc potentiellement urbanisables.

### **Espaces verts paysagers à préserver**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, 5,2 ha ont été identifiés au zonage. Ces éléments permettent d'assurer une protection forte à tous les espaces paysagers et verts de la ville. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains. Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics.

Une large part des emprises doivent être maintenues en espaces de pleine terre (85%), et seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Les abattages d'arbres éventuels devront être justifiés et compensés. Les fonctionnalités écologiques de ces espaces sont alors préservées tout en assurant leurs fonctions récréatives et sociales.

Certains de ces espaces verts paysagers déclinés au nouveau PLU faisaient l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés qui n'apparaissait plus pertinente en termes de gestion de ces espaces. La déclinaison d'un nouvel outil a donc été déclinée dans le nouveau PLU. De nouveaux espaces verts publics y ont également été intégrés.

### **Espaces verts paysagers à créer**

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et en lien avec les orientations du SDRIF, un espace vert paysager d'une superficie de 1,3 ha à créer a été déterminé au plan de zonage du PLU. Cette inscription graphique permettra d'augmenter l'offre en nature de qualité aux habitants et usagers du territoire. Son positionnement permettra également de compléter un corridor écologique majeur identifié au SRCE en renforçant sa fonctionnalité.

Une large part des emprises doivent être maintenues en espaces de pleine terre (90%), et seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...). Les abattages d'arbres éventuels devront être justifiés et compensés. Les fonctionnalités écologiques de cet espace pourront alors s'exprimer tout en n'occultant pas ses fonctions récréatives et sociales.

## **Mare**

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, une mare a été recensée sur le territoire et protégée au PLU en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de cet espace en eau, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions qui sont interdites dans un rayon de 3 m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation des berges qui présente des qualités écologiques certaines est également protégée.

La définition de la mare a été effectuée sur la base de relevés de photographies aériennes, de compléments de terrain.

Ce type de prescription a été créé au nouveau PLU.

## **Principes d'alignements d'arbres**

(conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Un inventaire précis de l'ensemble des alignements d'arbres a été effectué afin qu'ils puissent figurer au zonage pour assurer la préservation de cette trame d'arbres assurant une qualité et une structuration de l'espace public. Il s'agit de préserver ces principes d'alignements afin de maintenir une homogénéité dans la lecture des paysages de la ville. C'est donc une justification d'ordre paysager qui est à retenir pour cette protection. Certains alignements d'arbres sont toutefois aussi protégés pour des motifs d'ordre écologique. Il s'agit par exemple des alignements présents sur les berges de la Marne.

Les principes d'alignements d'arbres figurant au plan de zonage sont à conserver.

Au total, environ 11 000 mètres linéaires d'alignements d'arbres ont été identifiés.

L'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et être dûment justifié.

Le remplacement d'un alignement d'arbres par la plantation d'une trame linéaire de végétaux arbustifs ou herbacés hauts est autorisé si l'alignement doit faire l'objet de travaux. Ainsi, conformément aux orientations du SCOT, un principe de compensation est décliné afin d'assurer la revégétalisation.

Ce type de prescription graphique n'existait pas à l'ancien PLU.

## **Les prescriptions graphiques liées à la protection du patrimoine**

### **Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

La protection du patrimoine répond à l'objectif du PADD de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable notamment les éléments de repère au sein du tissu urbain. Les éléments répertoriés sont les mêmes que ceux issus de l'ancien PLU, auxquels ont été ajoutés le gymnase Bellan et l'Hôtel de Ville.

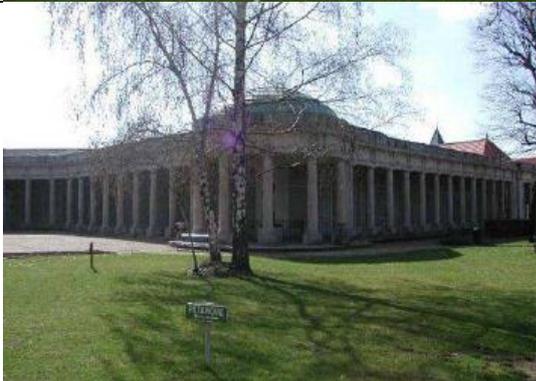
Ce premier inventaire du patrimoine remarquable a ensuite été complété concernant le patrimoine privé en mettant en œuvre une démarche participative, consistant à recueillir les demandes d'inscription à l'inventaire des demeures remarquables par les propriétaires.

Il s'agit de privilégier un dispositif destiné à susciter l'adhésion du public concerné et de prendre en compte la diversité des styles architecturaux, dans une logique de préservation plus efficace de ce patrimoine. Sont ainsi identifiés et préservés des demeures et bâtiments représentatifs de l'identité Bryarde.

La ville veillera toutefois à chaque instruction d'autorisations d'urbanisme à préserver le patrimoine de la ville et les arbres pouvant présenter un intérêt non répertorié par le PLU.

Un inventaire du petit patrimoine est également intégré, regroupant plusieurs éléments jalonnant les espaces publics de la ville, de manière à leur conférer davantage de lisibilité auprès du public.

**Patrimoine bâti à préserver :**

Nom	Historique – Description	Photos
1. L'église Saint Gervais – Saint Protais et le diorama	Rebâtie en 1610 et agrandie en 1755 et 1774, l'église Saint-Gervais a été restaurée au début du 20ème siècle.	
2. Monument du square de Lattre de Tassigny	En 1899, Christian Lorenz, riche négociant en perles, achète une demeure bourgeoise cossue. Il aménage tout autour un vaste domaine arboré de 4 ha, dans lequel il fait élever une galerie à colonnes d'inspiration néo-classique. En 1924, la ville de Bry fait l'acquisition	

Nom	Historique – Description	Photos
	<p>du domaine. La partie du parc où se trouvent le kiosque, les colonnades et l'orangerie est transformée en jardin public.</p>	
<p>3. Gare SNCF</p>	<p>Gare construite en 1929 lors de la mise en place de la ligne complémentaire de la grande ceinture de Paris</p>	
<p>4. Le Lavoir</p>	<p>Lavoir situé au sein du square du lavoir</p>	
<p>5. Le Colombier</p>	<p>Au milieu du XVIIIe siècle, le seigneur de Bry, Adrien-Robert de Frémont fait construire de nouveaux communs à l'ancien logis seigneurial remontant au XVIe siècle. L'ensemble de ces bâtiments forment un</p>	

Nom	Historique – Description	Photos
	carré avec en son milieu un colombier de 2243 boulines, reconnu en 1802, comme « l'un des plus beaux des environs ». Il ne reste aujourd'hui que le colombier et quelques bâtiments adjacents.	
6. Le Château de l'école Saint-Thomas de Villeneuve	Château de Bry (actuel Institut Saint-Thomas-de-Villeneuve), situé en centre-ville	
7. La propriété Daguerre	Bâtiment d'habitation sur la propriété Daguerre, reconstruit à la fin du XIXe siècle après la guerre de 1870. Orphelinat jusqu'en 1910.	
8. Porche Bellan rue du 136 <sup>ème</sup> de Ligne	Porche d'entrée de la propriété Daguerre.	

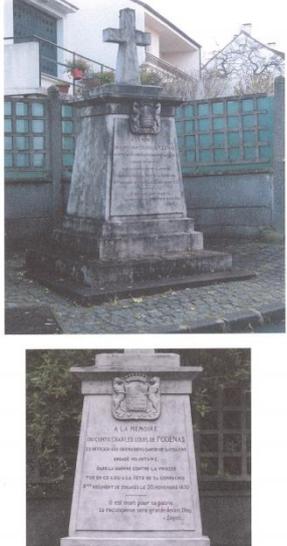
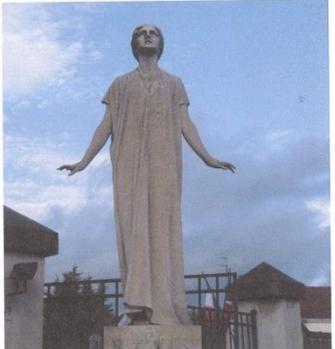
Nom	Historique – Description	Photos
9. La passerelle de Bry	Architecture métallique en trois travées, de style Eiffel, 1887	
10. Le Château Lorenz	Construit en 1867. Grande demeure bourgeoise fastueuse, de style Louis XIII.	
11. Hôtel de Ville	Mairie-école construite en 1864 par Guillemin, entrepreneur à Bry, d'après les plans dressés par Naissant, architecte du département de la Seine. Ecole de filles agrandie en 1894. Corps central de la mairie doublé en profondeur en 1900, d'après un plan de l'architecte Charles Queru.	

Nom	Historique – Description	Photos
12 – 23 avenue de Rigny	Maison de maître édifée en 1859	
13- 17 rue Felix Faure	Villa de la deuxième moitié du XIXè siècle	
14- 184 quai Mentienne	Maison en pierres de meulière, construite en 1903, avec frises en céramique, et une particularité stylistique liée à la présence d'une balle de tennis sur la façade.	

Nom	Historique – Description	Photos
15 – 43 Avenue de Rigny	<p>Maison de maître de 1850. Pilastres avec chapiteaux en feuille d'acanthe caractéristiques des villégiatures du second empire des bords de Marne .</p> <p>Jardin d'hiver réalisé par Patrick Bouchain en 1973.</p> <p>Extension avec toiture terrasse végétalisée entourant un pigeonnier du 19ème siècle réalisée par Jean et Maria Deroche.</p>	
16 – 56-58 avenue du Général Leclerc	Maison de maître de la deuxième moitié du XIXe siècle	

Éléments de petit patrimoine :

Nom	Localisation	Photos
Monument du Sergent Hoff	Angle rue du Colombier/rue de Noisy-le-Grand	
Monument de Daguerre	Place Daguerre	
Fontaine	42 grande rue Charles de Gaulle	

Nom	Localisation	Photos
Monument du Comte de Podenas,	Angle de la rue des Guibouts/rue Podenas	
Monument Franchetti,	Angle de la rue Franchetti/rue Podenas	
Tombe de Joseph Favier	Entrée du cimetière	
Tombe du baron Louis	Cimetière familial privé attenant au cimetière de Bry	
Tombe de Louis Daguerre	Partie ancienne du cimetière	

Nom	Localisation	Photos
Chapelle funéraire de la famille Roux-Mollard	Partie ancienne du cimetière	
Monument funéraire de la famille Gelut-Veau,	Partie ancienne du cimetière	
Plaques commémoratives	2 et 4 rue du 136è de ligne	 
Borne du nivellement général du département de la Seine	43, grande rue Charles de Gaulle	
Borne du nivellement général du département de la Seine	50 avenue du générale Leclerc	

Nom	Localisation	Photos
Mur ancien	Villa de la Mairie, côté gymnase Felix Faure	
Mur de clôture du parc du château de Bry	Rue du Maréchal Foch/maréchal Joffre	

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, le règlement interdit toute démolition, et permet toutefois l'évolution du bâti dans le respect de la volumétrie initiale du bâtiment, de la composition des façades, ou des détails architecturaux.

### Autres prescriptions

#### Alignements imposés (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

Cette prescription graphique vise à préciser localement l'implantation des constructions vis-à-vis de la voie le long de laquelle elle se situe. Il s'agit d'imposer des implantations à l'alignement, de manière à marquer et cadrer la rue et à créer un effet plus urbain. Cette prescription intervient sur le boulevard Pasteur, le long du futur aménagement de type écoquartier de la Plaine de Jeux, afin de positionner le bâti dans la continuité du bâti avoisinant et de créer un front urbain marquant l'entrée du quartier.

D'autres alignements sont imposés dans des secteurs UB très proches du centre-ville historique, notamment rue du Four, rue de la République, et rue Paul Barillet, afin de prolonger la forme urbaine du cœur de ville et ses alignements bâtis. De même, un alignement est imposé place Carnot.

#### Linéaires de commerce et d'artisanat à préserver au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs linéaires sont apposés aux documents graphiques et visent à conforter et développer les activités commerciales et artisanales dans des secteurs très dynamiques en la matière. Il s'agit de la Grande Rue Charles De Gaulle. Un autre linéaire est inscrit sur le boulevard Pasteur, le long du futur aménagement de type écoquartier de la Plaine de Jeux, afin de marquer l'entrée du quartier par un cadre plus urbain et des pieds d'immeuble commerciaux et animés, en accompagnement du front urbain ainsi créé.

Ainsi, le règlement impose les locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions concernées par ces linéaires.

A ces dispositions graphiques s'ajoute une prescription générale visant à maintenir les commerces en place dans toute la zone urbaine de Bry-sur-Marne, par une interdiction du changement de destination. La rue du 2 décembre 1870 n'est pas visée par cette disposition, le petit pôle commercial existant ne constituant pas un pôle suffisamment dynamique pour qu'il en soit imposé le maintien.

### Hauteurs maximales spécifiques

Afin de préciser localement les dispositions de l'article 5 du règlement, des prescriptions graphiques sont apposées au plan de zonage sur certains secteurs. Cela concerne notamment les zones d'activités économiques, pour lesquelles il a été fait le choix d'un zonage simple (UF / UFA), accompagné d'inscriptions graphiques relatives aux hauteurs, visant à différencier celles-ci en fonction des gabarits existants, ceci afin de garantir une meilleure insertion urbaine.

### Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

Pour répondre à l'ambition de faciliter des projets de logements locatifs aidés pour atteindre le taux de 25 % dans le parc résidentiel total à l'horizon 2025 conformément à la loi énoncée dans le PADD, plusieurs secteurs destinés à introduire une proportion de logements locatifs aidés sont ciblés dans le présent PLU. Ils correspondent à des secteurs de projets à l'étude ou en cours, pour lesquels une programmation de logements a été définie :

- Secteur n°1 (UBA, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %.
- Secteur n°2 (UBC) : 50 %.
- Secteur n°3 (AUEA, secteur Bellan/avenue de Rigny) : 100 %
- Secteur n°4 (AUEA, secteur Bellan) : 25 %
- Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 %
- Secteur n°6 (UB, rue des Pilotes) : 25 %
- Secteur n°7 (UBB, Rigny/Chaumière) : 30 %

Une estimation du nombre de logements à produire peut être effectuée ainsi :

Secteur	Superficie	Estimation du nombre de logements	Dispositif réglementaire	% logements sociaux requis par le PLU	Nombre de logements sociaux estimés
Plaine de Jeux	1,45 ha	200	Zone UBA OAP n°3	25%	50
Secteur Bellan (partie habitat)	0,5 ha	180	Zone AUEA OAP n°1	25 % + 100 %	45
Résidence étudiante	0,5 ha	270	Zone UBB	30 %	81
Projet EPAMARNE	2,5 ha	180	Zone UBC	50 %	90
Reconversion partie nord de l'INA	2,2 ha	320	Zone UB	25 %	80
Boulevard Pasteur / rue des Pilotes	0,6 ha	30	Zone AUEB OAP n°3		

Diffus pavillonnaire	-	80	Zones UE		
Diffus tissus urbains mixtes	-	220	Zones UB / UBB		
Diffus tissu centre-ville	-	50	Zone UA		
TOTAL		1530			346

### **Périmètre de 500 m autour des gares**

Cette inscription graphique est destinée à informer les bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme sur l'application de l'article 16 du règlement, qui différencie les règles selon la position du projet par rapport aux gares. En effet, les règles différencient les constructions situées à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, de celles situées à plus de 500 m, conformément au Code de l'Urbanisme et au Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France.

### **Secteur de risques : zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles**

Le risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles est particulièrement prégnant sur le territoire de Bry-sur-Marne et impacte notamment de larges secteurs urbanisés. Un PPRmt a ainsi été prescrit et est en cours d'élaboration.

Conformément aux articles L101-2 5° et R151-49 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie au zonage les emprises concernées par l'aléa fort de retrait gonflement des argiles qui s'inscrit sur 53,4 ha, soit 16% du territoire communal.

Sur ces zones identifiées, le règlement dispose que les nouvelles constructions, extensions ou réhabilitations des constructions existantes devront tenir compte de l'aléa et prévoir notamment des modalités de construction adaptées. L'objectif recherché est la limitation de la vulnérabilité. D'autre part, sur ces secteurs, la gestion des eaux pluviales est aussi réglementée : il est préféré un rejet des eaux dans les réseaux collectifs plus que l'infiltration qui est susceptible de causer des désordres locaux.

Cette prescription n'existait pas à l'ancien PLU. Elle traduit l'objectif inscrit à l'axe 4 du PADD qui vise à « adapter l'évolution du territoire afin de maîtriser l'exposition des habitants aux risques » mais aussi l'orientation inscrite à l'objectif 2 de l'axe 2 qui vise à « maîtriser les risques et nuisances en faveur de la qualité de vie » et plus particulièrement à « composer avec les contraintes imposées par le risque mouvements de terrain en limitant l'exposition des biens ». De manière plus générale, en l'absence de PPRmt approuvé, elle assure la traduction du principe de précaution inscrit au Code de l'Environnement.

## 7. Grands principes d'élaboration du règlement

### 7.1 Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

#### **Article 1 et 2. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites / destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières**

La règle générale consiste à autoriser une mixité de fonctions urbaines. Certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles avec un milieu urbain ou résidentiel sont néanmoins interdites, comme les stations-services, chaufferies, dépôts d'hydrocarbures, carrières, dépôts et entrepôts, campings-caravaning, entreprises de cassage de voiture ou les décharges.

Dans les secteurs jouxtant la Marne, la création de pontons ou de dispositifs permettant l'amarrage des bateaux est interdite, de manière à préserver les bords de Marne de toute occupation, dans un souci à la fois paysager et environnemental.

D'autres types de travaux ou installations sont encadrés et soumis à conditions particulières, comme les affouillements et exhaussements de sol, les installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat, de manière à les insérer au mieux dans le milieu urbain et les quartiers d'habitations.

De même, le commerce est soumis à des conditions particulières de surfaces, de manière à privilégier le commerce de petites surfaces dans les zones résidentielles. Des seuils de surface sont ainsi définis : 200 m<sup>2</sup> en UB, UBB, UBC, et 2000 m<sup>2</sup> en UBA, pour permettre l'éventuelle implantation d'un commerce de plus grande ampleur.

Dans les zones UA, UB, UE et AUE, la mixité des fonctions prédomine, et seules sont interdites les activités industrielles, jugées incompatibles de fait avec l'habitat.

Dans les zones UF / UFA, l'habitat est interdit, de manière à orienter la spécificité de la zone vers une vocation économique. Néanmoins, une volonté d'introduire davantage de mixité est proposée en zone UFA, où il sera possible d'accueillir également des hébergements spécifiques comme des résidences pour étudiants, des foyers de jeunes travailleurs, des résidences seniors ou de l'hébergement hôtelier.

#### **Article 3. Mixité sociale et fonctionnelle**

Cet article regroupe à la fois les secteurs dans lesquels il est imposé un pourcentage de logements locatifs aidés et les prescriptions visant à préserver et développer les activités commerciales et artisanales. Ces dispositions constituent des prescriptions graphiques, apposées au plan de zonage.

Pour répondre à l'objectif du PADD de faciliter des projets de logements locatifs aidés pour atteindre le taux de 25 % dans le parc résidentiel, **plusieurs secteurs permettant d'introduire une part de logements locatifs sociaux** sont définis. Ils correspondent à des secteurs de projets à l'étude ou en cours, pour lesquels une programmation de logements a été définie :

- Secteur n°1 (UBA, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %.
- Secteur n°2 (UBC) : 50 %.
- Secteur n°3 (AUEA, secteur Bellan/avenue de Rigny) : 100 %

- Secteur n°4 (AUEA, secteur Bellan) : 25 %
- Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 %
- Secteur n°6 (UB, rue de Pilotes) : 25 %
- Secteur n°7 (UBB, Rigny/Chaumière) : 30 %.

**Plusieurs linéaires de commerce et d'artisanat** sont inscrits aux documents graphiques et ont pour objectif de préserver et développer les activités commerciales et artisanales dans des secteurs où le commerce y est très présent, comme la Grande Rue Charles De Gaulle. Un autre linéaire est imposé sur le boulevard Pasteur, le long du futur aménagement de type écoquartier de la Plaine de Jeux, dans la perspective de marquer l'entrée du quartier par un cadre plus urbain et des pieds d'immeuble commerciaux. Ainsi, le règlement impose les locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions concernées par ces linéaires.

A ces dispositions graphiques s'ajoute une prescription générale visant à maintenir les commerces en place dans toute la zone urbaine de Bry-sur-Marne, par une interdiction du changement de destination. La rue du 2 décembre 1870 n'est pas visée par cette disposition, le petit pôle commercial existant ne constituant pas un pôle suffisamment dynamique pour qu'il en soit imposé le maintien.

## 7.2 Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4. Emprise au sol

Zones	Emprises au sol maximum autorisées	Justifications
UA	Sans objet.	Le tissu urbain du centre-ville est déjà très dense, il n'est donc pas envisagé d'y réglementer l'emprise au sol.
UB	UB / UBA : 50% UBB : 40% UBC : 60%	<p>En UB et UBA, le principe vise à autoriser davantage de constructibilité par rapport au PLU précédent (+10 % d'emprise au sol constructible), tout en maintenant une certaine aération des tissus urbains, pour correspondre aux formes urbaines en place (logements collectifs avec espaces verts paysagers autour).</p> <p>En UBB, zone de transition entre faibles densités pavillonnaires et densités moyennes, le principe vise à s'inscrire dans les emprises au sol propres aux tissus pavillonnaires.</p> <p>En secteur UBC, l'emprise au sol maximale autorisée est plus importante (60 %) afin de permettre la mise en œuvre du projet porté par l'EPAMARNE.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront bénéficier d'une emprise au sol supérieure</p>

		(jusqu'à 60 %) afin d'adapter la règle à la diversité des types d'équipements, nécessitant parfois des implantations variées selon les usages et donc une plus grande souplesse d'implantation.
UE / UEA	UE : 40% UEA : 30%	Il s'agit de limiter l'emprise au sol constructible de manière à préserver les caractéristiques urbaines actuelles de la zone et les jardins existants. En zone UEA, l'emprise au sol est plus faible afin de prémunir les habitations contre le risque d'inondation le long du quai Ferber et de limiter l'imperméabilisation des sols.
UF / UFA	70%	Les bâtiments sur ce secteur sont plus massifs et nécessitent une emprise au sol, plus importante que dans les autres secteurs. Dès lors, il s'agit de conforter les activités économiques en place et de permettre l'implantation d'activités nouvelles.
AUEA AUEB	50% 40 %	Le principe vise à mettre en œuvre les projets de constructions sur ces secteurs tout en garantissant une bonne insertion dans le quartier. En AUEB, l'emprise au sol maximale est plus faible car le secteur s'insère dans un environnement pavillonnaire.
N	30%	La faible emprise au sol de la zone N permet de garantir la quasi inconstructibilité de la zone, dans une logique de préservation des milieux naturels propres à celle-ci et de faible imperméabilisation des sols.

#### Article 5. Hauteur maximale des constructions

Zones	Hauteurs maximum autorisées	Justifications
UA	12 mètres au faitage	La hauteur définie vise à s'inscrire dans les hauteurs maximales en place dans le centre-ville historique (de R+1+c à R+2+c)
UB	UB / UBA : 15 mètres + règlement graphique 12 m UBB : 12 mètres au faitage. UBC : 18 mètres	La hauteur définie vise à proposer une certaine densité de logements. Cette hauteur a été augmentée de 12 à 15 m par rapport à l'ancien PLU pour permettre davantage de constructibilité. Des hauteurs plus basses sont imposées par le règlement graphique dans quelques rues localisées à proximité immédiate de la zone UA, de manière à assurer une transition harmonieuse avec les

		<p>morphologies présentes dans celle-ci.</p> <p>Dans la zone de transition UBB, cette hauteur reste à 12 m, pour une meilleure insertion des constructions avec l'environnement pavillonnaire.</p> <p>En UBC, la hauteur vise à mettre le projet défini sur ce secteur et à autoriser la construction du programme de logements.</p>
UE	11 mètres au faitage et 9 m en cas de toit terrasse	Cette disposition a pour objectif une bonne insertion des constructions dans l'environnement bâti existant, à faible densité. La hauteur est plus importante en cas de toit à pente, afin d'encourager ce type de forme architecturale.
UF / UFA	<p>UF : 15 mètres + règlement graphique 20 m</p> <p>UFA : 20 m, 25 m pour les constructions à vocation audiovisuelle ou cinématographique + règlement graphique</p>	Il s'agit de faciliter l'implantation d'activités économiques, qui nécessitent généralement des bâtiments de grande hauteur. La hauteur est plus importante dans le secteur des Fontaines Giroux (règle graphique à 20 m) et en secteur UFA, où les constructions existantes sont plus imposantes. Une exception est faite pour les constructions à vocation audiovisuelle ou cinématographique, afin de marquer cette spécificité, et à développer cette filière économique.
AUE	<p>AUEA : 15 mètres au faitage et 12 m en cas de toit-terrasse + règlement graphique 18 m</p> <p>AUEB : 11 mètres au faitage et 9 mètres en cas de toit terrasse</p>	<p>Le principe vise à mettre en œuvre les projets de constructions sur ces secteurs tout en garantissant une bonne insertion dans le quartier. En secteur AUEA, les hauteurs varient de 12 à 18 mètres, de façon à garantir une diversité des formes urbaines et architecturales et à proposer une offre de logements adaptée.</p> <p>En AUEB, la hauteur est plus faible car le secteur s'insère dans un environnement pavillonnaire.</p> <p>La hauteur est plus importante en cas de toit à pente, afin d'encourager ce type de forme architecturale.</p>
N	7 m à l'égout du toit et 10 m au faitage ou 7 m à l'acrotère	Il s'agit de garantir une bonne insertion paysagère des constructions dans cet environnement naturel.

Le cas des terrains en pente est décrit dans les définitions, la hauteur se calculant à partir du point médian de la construction, afin de permettre une meilleure insertion dans la pente

et d'éviter l'impression de hauteurs trop disproportionnées entre les parties de construction situées en haut de la pente et celles localisées en bas de la pente.

Par ailleurs, la hauteur maximale des annexes est plus basse que la construction principale, de manière à bien identifier le caractère accessoire de son usage, et à en limiter l'impact paysager.

#### **Article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En secteur UA, le règlement impose une implantation des constructions à l'alignement des voies, de manière à conforter les alignements existants, qui caractérisent le centre historique dense et sa rue commerçante.

Dans les autres secteurs, une souplesse d'implantation est proposée, en assurant néanmoins un recul d'au moins 5 m, de manière à rechercher un prospect équilibré de la rue (rapport entre la hauteur du bâtiment et la largeur de la voie).

Dans la zone UBC, les constructions pourront s'implanter selon un recul de 3 mètres vis-à-vis des voies, et ce pour proposer davantage de souplesse d'implantation pour l'opération d'aménagement menée dans ce secteur.

En secteur UE, une bande constructible de 20 m à compter de la marge de recul est imposée et vise à conserver des fonds de jardins peu construits et ainsi préserver ces derniers et leur rôle dans la trame verte de Bry-sur-Marne.

Dans le secteur AUEA, une certaine souplesse réglementaire est proposée quant aux implantations, afin de garantir la possibilité de mise en œuvre du projet sur le secteur Bellan. Néanmoins, le long de l'avenue de Rigny, les constructions devront observer un recul d'au moins 5 m, pour une meilleure harmonie de la rue.

En complément, des prescriptions graphiques visent à préciser localement l'implantation des constructions vis-à-vis de la voie le long de laquelle elle se situe. Il s'agit d'imposer des implantations à l'alignement, de manière à marquer et cadrer la rue et à créer un effet plus urbain. Cette prescription intervient sur le boulevard Pasteur, le long du futur écoquartier de la Plaine de Jeux, afin de positionner le bâti dans la continuité du bâti avoisinant et de créer un front urbain marquant l'entrée du quartier.

D'autres alignements sont imposés dans des secteurs UB très proches du centre-ville historique, notamment rue du Four, rue de la République, et rue Paul Barillet, afin de prolonger la forme urbaine du cœur de ville et ses alignements bâtis. De même, un alignement est imposé place Carnot.

Plusieurs cas de figure sont listés pour permettre des implantations différentes. Il s'agit en effet de permettre davantage de souplesse pour des raisons de faisabilité technique ou adapter l'implantation à des configurations très locales.

#### **Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans tous les secteurs, à l'exception des zones UBB, et UE / UEA, le principe d'implantation vis-à-vis des limites séparatives vise une certaine souplesse et autorise la mitoyenneté.

Une attention particulière est portée à la limitation des vues directes entre constructions voisines, de façon à préserver l'intimité des résidents en cas de constructions trop rapprochées.

Dans les zones UB / UBA / UBB / UBC, la distance des constructions vis-à-vis de la limite de fond de parcelle est calculée en fonction de la hauteur du bâtiment, de manière à respecter une certaine aération du tissu urbain en cas d'édifices plus hauts.

En zone UBB, une distance d'implantation vis-à-vis des limites séparatives latérales pour les terrains d'une largeur supérieure (longueur de façade) à 20 m est mise en place, de manière à aérer la forme urbaine et à s'insérer au mieux au sein d'un tissu pavillonnaire adjacent, en ne créant pas de front bâti trop imposant.

En secteur UE / UEA, le principe de la règle a pour objectif de conforter le tissu pavillonnaire existant en n'autorisant la mitoyenneté que sur une limite séparative. Néanmoins, lorsque la parcelle d'origine est trop étroite (< 8m), la mitoyenneté sur les deux limites sera autorisée, de manière à ne pas contraindre totalement la constructibilité de ce type de terrain. Cette règle ne vise que les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU et ne pourra pas être appliquée en cas de divisions foncières intervenues a posteriori, de manière à éviter le trop grand morcellement des tissus pavillonnaires.

Plusieurs cas de figure sont listés pour permettre des implantations différentes. Il s'agit en effet de donner davantage de souplesse pour permettre une meilleure faisabilité technique des projets ou adapter l'implantation à des configurations très locales ou à l'existant.

#### **Article 8. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété.**

Le principe général de cette règle en cas de constructions non contiguës consiste à mettre en place une distance entre les constructions sur une même propriété, calculée en fonction de la hauteur du bâtiment, de manière à respecter une certaine aération du tissu urbain en cas d'édifices plus hauts.

Comme pour l'article 7, cette disposition a pour but de porter une attention particulière à la limitation des vues directes entre constructions voisines, de façon à préserver l'intimité des résidents en cas de constructions trop rapprochées.

#### **Article 9. Aspect extérieur des constructions**

Dans la zone UA, les règles encadrent plus fortement l'aspect extérieur des constructions, dans la perspective d'une meilleure insertion de celles-ci dans le centre-ville historique de Bry-sur-Marne, aux caractéristiques architecturales homogènes et de bonne qualité : toits à deux pentes ou à la Mansart, chambranles des fenêtres travaillés, enduits clairs ou parfois pierre de meulière. Le règlement met notamment l'accent sur l'interdiction des toitures-terrasses visibles depuis la rue, sur la qualité de l'aspect des éléments de façade, et celui des ouvertures en particulier (volets, huisseries...), et sur la couleur des enduits, pour ne pas contrevenir à l'harmonie d'ensemble du secteur. La pente de toiture est précisée (entre 30° et 60°) de façon à prendre en compte la forme des toitures présentes dans le secteur et à s'inscrire dans l'environnement bâti existant.

Dans la zone UBC, correspondant au projet d'aménagement porté par l'EPAMARNE, les toitures-terrasses sont également interdites, car la hauteur autorisée est beaucoup plus importante que dans les autres secteurs ; un dispositif de toitures à pente garantira une

meilleure insertion paysagère des constructions. La règle est néanmoins assouplie pour autoriser les pentes comprises entre 5° et 60°, afin de garantir la faisabilité du projet.

Dans les autres secteurs, les principes de la règle laissent place à davantage de souplesse pour permettre la diversité des formes architecturales. L'accent est mis sur la recherche d'intégration des dispositifs techniques et sur la qualité des clôtures et des portails.

Pour limiter le risque d'uniformité architecturale et de monotonie, il est préconisé un séquençage de la façade, lorsque celle-ci est trop longue.

#### **Article 10. Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier**

Afin d'assurer la protection du patrimoine bâti repéré, le règlement interdit toute démolition, et permet toutefois l'évolution du bâti dans le respect de la volumétrie initiale du bâtiment, de la composition des façades, ou des détails architecturaux.

#### **Article 11. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Plusieurs règles sont édictées pour développer les performances environnementales des futures constructions.

Ainsi, la fonctionnalisation des toitures terrasses est rendue obligatoire et doit ainsi accueillir un dispositif environnemental ou énergétique : gestion de l'eau, développement d'espaces écologiques, production d'énergies renouvelables...

D'autre part, afin de préserver la ressource en eau, en cohérence avec les objectifs déclinés au sein des SDAGE, SAGE... et traduit dans le PADD, la récupération et l'utilisation des eaux de pluie est favorisée pour des usages non sanitaires.

Enfin, le règlement privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables. Par cette recherche du déploiement de matériaux alternatifs dans la construction, il promeut ainsi la préservation des ressources naturelles.

Concernant les performances énergétiques, le règlement dispose des principes permettant de développer des dispositifs d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant, dans la limite de la prise en compte des qualités architecturales et patrimoniales du bâti et de la pérennité de la fonctionnalité des cheminements qui peuvent être le cas échéant impactés par ces dispositifs.

Outre la maîtrise des consommations énergétiques, le règlement favorise l'installation des dispositifs d'énergie renouvelables en autorisant un dépassement de hauteur sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse.

Dans le secteur UBA, qui prévoit un aménagement de type « éco-quartier », pour chaque construction neuve d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est inscrit que l'approvisionnement devra être réalisé avec au moins 20% d'énergie d'origine renouvelable.

Ces dernières règles s'inscrivent en conformité avec les orientations déclinées au sein du PADD qui visent à définir des mesures liées aux économies d'énergie et à la production d'énergies renouvelables pour inscrire Bry-sur-Marne dans la transition énergétique.

## Article 12. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations.

Dans le but de développer les potentialités écologiques et le maintien de corridors fonctionnels au sein de la trame verte urbaine, plusieurs règles sont édictées afin d'assurer la végétalisation des espaces libres : maintien des éléments végétalisés existants, obligation de plantations, notamment dans la marge de recul...

Toutefois, afin de ne pas contraindre les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les règles précédemment citées ne s'y appliquent pas.

## Article 13. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En lien avec l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme il a été choisi de déterminer un coefficient d'espaces verts dans toutes les zones réglementées par le PLU. Cela vise des objectifs écologiques, mais aussi de préservation du paysage ou bien de limitation de l'imperméabilisation en lien avec les risques naturels recensés sur la commune.

Chaque secteur décline ainsi un objectif d'espaces verts en lien avec la superficie totale de la parcelle, qui se décline en espaces verts de pleine terre et qui offre sur certains secteurs la possibilité de réaliser des espaces verts sur dalle. Ces derniers devant présenter une épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm, ils permettent toutefois d'assurer des fonctions écologiques et d'infiltration des eaux pluviales assez élevées.

Toutefois, afin de ne pas contraindre les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, les règles précédemment citées ne s'y appliquent pas.

Zones	% d'espaces verts	Justifications
UA	15% d'espaces verts de pleine terre	En lien avec le caractère urbain, historique et surtout très dense du centre-ville, le pourcentage d'espaces verts vient s'inscrire en cohérence avec celui déterminé pour l'emprise au sol. Dans cet espace contraint, c'est la part de pleine terre, au potentiel de perméabilité plus important qui est favorisée.
UB / UBA /UBB /UBC	UB et UBA : 30% minimum d'espaces verts de pleine terre  UBB : 40% minimum d'espaces verts de pleine terre dont : 30% minimum de pleine terre et 10% d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces verts sur dalle avec 80cm de terre végétale minimum.  UBC : 30% minimum d'espaces verts de pleine	Sur ces secteurs urbains mixtes, où la densification est favorisée, la part d'espaces verts de pleine terre est mise en avant. En secteurs UBB, la part d'espaces verts à réaliser est plus importante. Ces secteurs participent en effet pleinement aux corridors écologiques du territoire.  Ce pourcentage d'espaces verts permet d'assurer la végétalisation des espaces libres du tissu urbanisé et de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.

	terre dont : 20% minimum de pleine terre et 10% d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces verts sur dalle avec 80cm de terre végétale minimum.	
UE / UEA	<p>UE : 50% d'espaces verts dont : 30% minimum de pleine terre et 20% d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces verts sur dalle avec 80cm de terre végétale minimum.</p> <p>UEA : 60% d'espaces verts dont : 30% minimum de pleine terre et 30% d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces verts sur dalle avec 80cm de terre végétale minimum.</p>	<p>Sur ces secteurs pavillonnaires moins denses, largement soumis au risque inondation ou retrait-gonflement des argiles, les pourcentages d'espaces verts sont relativement élevés.</p> <p>Particulièrement dans le secteur du quai Ferber, où la vulnérabilité au risque inondation est accrue, les objectifs permettent de limiter fortement l'imperméabilisation des sols et de fait la constructibilité. L'augmentation de l'exposition aux risques sur ce site est ainsi limitée.</p> <p>Ce pourcentage d'espaces verts permet d'assurer la végétalisation des espaces libres du tissu urbanisé et de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine, notamment celui identifié au SRCE.</p>
UF / UFA	20% minimum d'espaces verts de pleine terre	<p>En secteur UF et UFA, l'emprise au sol admise étant relativement élevée afin de permettre le développement des activités économiques, il a été choisi de privilégier les espaces verts de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Ce pourcentage d'espaces verts permet d'assurer la végétalisation des espaces libres du tissu urbanisé et de participer ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.</p>
AUEA /AUEB	<p>AUEA : 30% minimum d'espaces verts de pleine terre</p> <p>AUEB : 50 % d'espaces verts dont : 30% minimum de pleine terre et 20% d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces verts sur dalle avec</p>	<p>Sur ces espaces à urbaniser, il s'agit de favoriser le maintien d'espaces verts de pleine terre. Le secteur AUEB est particulièrement concerné en lien avec le risque de mouvement de terrain.</p> <p>Ce pourcentage d'espaces verts permet d'assurer la végétalisation des espaces libres du tissu urbanisé et de participer</p>

	80cm de terre végétale minimum.	ponctuellement au maintien de corridor écologique au sein de la trame urbaine.
N	70 %	Afin de garantir les fonctionnalités écologiques reconnues des sites inscrit en zone naturelle, une part importante d'espaces verts de pleine terre a été déclinée.

#### **Article 14. Éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique**

Les règles ici déclinées sont liées aux prescriptions graphiques justifiées au chapitre 6 du présent rapport.

#### **Article 15. Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

Les normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux-roues motorisés) ont été édictées afin de calibrer au mieux le nombre de places exigées en fonction de la taille des logements et des besoins des ménages. En 2012, le taux de motorisation des ménages de Bry-sur-Marne est de 1,12.

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques, et la limitation des incitations à l'usage de la voiture, par un stationnement privé qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions. Les normes de stationnement définies se sont appuyées sur les dispositions du Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France, qui restreint le nombre de places exigibles dans les secteurs situés à proximité des gares pour les bureaux, et renforce les exigences en matière de places pour les cycles non motorisés. Les règles sont assouplies pour l'habitat spécifique et pour l'habitat localisé à moins de 500 m des gares, conformément au Code de l'urbanisme.

Dans le secteur UA, les règles sont également assouplies pour les commerces et l'habitat, de façon à ne pas contrevenir à leur développement ou installation.

En zone UF / UFA, il est encouragé à la mutualisation des aires de stationnement, afin d'économiser le foncier sur ces espaces.

Des normes de places de stationnement pour les vélos ont été introduites, afin de répondre aux prescriptions du PDUIF et de faciliter l'usage des modes actifs dans la commune.

## 7.3 Section 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

### **Article 16. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les règles de l'article 16 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité routière, de sécurité publique et de défense contre l'incendie. Elles subordonnent la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon ces exigences, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles ces accès débouchent.

Le PLU précise ainsi que les terrains constructibles doivent avoir une largeur d'accès comprise entre 3 et 4 m, ceci pour assurer une desserte confortable des constructions. La possibilité d'une largeur plus importante est donnée pour les logements collectifs (plus de deux logements), de manière à ce que le calibre de l'accès soit adapté au trafic potentiellement plus important.

Le règlement vise également à limiter le nombre d'accès créés, et les risques de conflits entre les véhicules en circulation et les véhicules s'engageant depuis les accès, ceci à des fins de sécurité routière.

En zone UE/UEA, une règle supplémentaire vise à limiter le nombre de logements dans les terrains desservis par des impasses. Il s'agit en effet de restreindre la densification désorganisée des tissus pavillonnaires, qui s'effectue parfois par une urbanisation des parcelles en drapeau conduisant à des conditions de circulation difficiles dans le cas de voies en impasse.

Le PLU précise ainsi que les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 3,5 m. La possibilité d'une largeur plus importante (5,5m) est donnée pour les logements collectifs (plus de deux logements), de manière à adapter le calibre de la voie à un trafic routier potentiellement plus important.

### **Article 17. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Conformément à l'orientation fixée au PADD sur une gestion durable des déchets, le règlement décline des prescriptions visant à améliorer la gestion de la collecte, à limiter les impacts sanitaires et paysagers du stockage de ces déchets au sein des futures constructions.

### **Article 18. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

Conformément aux orientations du PADD fixées à l'axe 4 sur la ressource en eau, le règlement oblige toute nouvelle construction ou installation aux raccordements aux réseaux d'adduction en eau potable et au réseau collectif d'assainissement, selon les réglementations en vigueur.

Le règlement du PLU décline également des obligations de pré-traitement et encadre les rejets d'eaux non domestiques et d'eaux pluviales ayant ruisselées, dans les réseaux, et ce, afin de préserver la qualité des eaux.

Enfin, le règlement du PLU impose les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales en lien avec les orientations du PADD (axe 4)), et en cohérence avec celles énoncées au

SAGE, sous réserve des faisabilités techniques. Dans le cas contraire, le débit de fuite devra être déterminé conformément au règlement d'assainissement communal ou départemental. Ces dispositions permettent ainsi d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et notamment de limiter le phénomène de ruissellement potentiellement générateur de risques. Elles limitent aussi les possibilités de pollutions diffuses des eaux qui ruissellent.

**Article 19 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques et détermination de critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques dans des secteurs délimités.**

Le règlement exige un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) afin de faciliter l'accès au réseau internet tant pour les particuliers que les entreprises, ces dernières nécessitant un débit souvent très performant afin de répondre à leurs besoins.

Il est également imposé que les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs soient enterrés, afin de limiter l'impact paysager du développement de ces réseaux.

**Article 20. Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.**

Les emplacements réservés inscrits au plan de zonage visent plusieurs objectifs, en lien avec les objectifs énoncés dans le PADD :

- La préservation du caractère patrimonial du centre-ville historique, dont les cours communes font partie intégrante ;
- La restructuration du secteur Bellan, son désenclavement et sa connexion aux quartiers environnants ;
- La mise en valeur des entrées de ville ;
- Le développement des mobilités douces, des transports en commun, et un rabattement aisé vers les gares ;
- La mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage pour adapter les équipements aux besoins de la commune et développer la mixité sociale ;
- L'aménagement et la création de voiries pour faciliter les liaisons entre les différents quartiers de Bry.

# Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieure

## 1. Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire, en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines ;
- la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées par rapport au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

## 2. Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins et projets

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets :

- Un territoire régional en pleine évolution (Région, Métropole du Grand Paris ...) ;
- La nécessité de pérenniser le tissu économique de Bry-sur-Marne et d'affirmer son dynamisme dans les filières audiovisuelles et cinématographique, notamment ses emplois et son rayonnement ;
- La volonté de mettre en œuvre plusieurs projets d'aménagement, à vocation résidentielle, économique et d'équipement (secteur Bellan, Plaine de Jeux) ;
- Plusieurs projets de transport qui vont venir accroître l'accessibilité de la commune et son attractivité, tout en modifiant son armature urbaine (arrivée de la gare Bry-Villiers-Champigny du Grand Paris Express, mise en place de transports en commun en site propre (TVM) ;
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter. Une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour organiser le développement urbain, mettre en œuvre et articuler les projets ;
- Une volonté forte d'assurer la création, le maintien et le développement des espaces verts et naturels, ainsi que des tissus pavillonnaires, garants de la trame verte, dans la perspective de garantir un équilibre entre développement urbain et valorisation du cadre de vie ;
- Une volonté de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

## 3. Une clarification et une simplification des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification.

**Ainsi, les principaux changements portent sur les points suivants :**

- Fusion de plusieurs zones pour un zonage plus simple (regroupement des différents secteurs UF, suppression des anciennes zones UN, UG, UZ et intégration dans les autres zones) ;
- Extension de la zone UB, pour permettre davantage de constructibilité dans la zone péricentrale et aux abords de la gare ; et mise en place d'un zonage UBB transitoire entre zone pavillonnaire et zone plus dense.
- Extension de la zone naturelle pour prendre en compte les enjeux écologiques des berges de la Marne ;

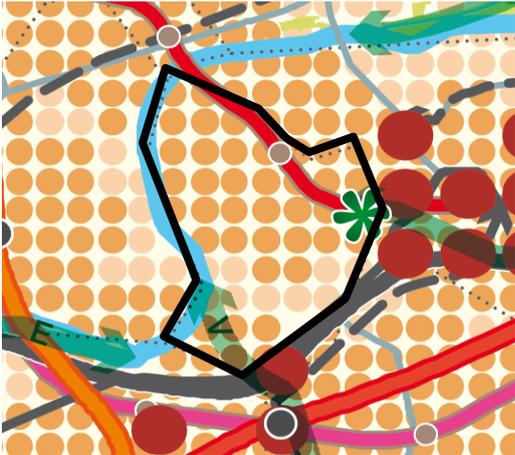
- Adaptation des règles de hauteur pour répondre aux exigences d'une plus grande constructibilité dans les zones UB, et en contrepartie, la mise en place de règles de constructibilité plus strictes dans les zones UE à vocation pavillonnaire ;
- Les secteurs de projet font l'objet d'un zonage spécifique, et deux zones à urbaniser ont été créées : la zone AUEA pour le secteur Bellan, et la zone AUEB le long du boulevard Pasteur ;
- Mise en place de secteurs de mixité sociale, destinés à développer une offre de logements locatifs aidés au sein de secteurs ciblés ;
- Mise en place de plusieurs prescriptions graphiques : linéaires de commerces et d'artisanat, hauteurs spécifiques, alignements bâtis, prescriptions paysagères et écologiques, prescriptions de prise en compte du risque de mouvement de terrain ;
- Précisions dans l'écriture de certaines règles et définitions, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et introduction de schémas.
- Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur trois secteurs : Bellan, Plaine de Jeux, Pasteur/Pilotes/Coteaux.

#### Tableau de correspondance des zones :

PLU 2006	Nouveau PLU
UB UBa	UB / UBB
UC	AUEA
UD	UA
UE	UE / UEA / AUEB
UF UFa UFb UFd UFe	UF UFA UB UBC
UG	UB
UN	UB / UF / AUEA / UBA
UZ	UF
N	N

## Articulation avec les documents supra communaux

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Bry-sur-Marne est concerné dans un rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016/2021, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence en cours d'élaboration et le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p>Les principales orientations à Bry-sur-Marne sont les suivantes :</p> <p><i>Carte des orientations générales du SDRIF 2030</i></p>  <p><u>Renouvellement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des espaces urbanisés à optimiser : permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine, de la densité moyenne des espaces d'habitat</li> <li>• Des quartiers à proximité des gares à densifier : permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine, de la densité moyenne des espaces d'habitat</li> </ul> <p><u>Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les espaces urbanisés à optimiser et de 15% dans les quartiers à proximité des gares.</li> <li>- Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France.</li> <li>- Viser 30% de logements locatifs sociaux en Ile-de-France pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale.</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Bry-sur-Marne s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il affirme la nécessaire inscription de la commune dans les logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres bryards et la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD cible des secteurs privilégiés de renouvellement urbain, dans une logique de mixité des fonctions urbaines et d'équilibre habitat/emploi. Il prévoit de redéfinir la ville par des aménagements sur l'ensemble du territoire et sur des secteurs privilégiés (axe 2). La commune affiche la volonté de dynamiser l'attractivité résidentielle (axe 3) et d'améliorer l'équilibre habitat/emploi (axe 1) sur l'ensemble du territoire bryard.</p> <p>Le PADD promeut une augmentation de la production de logements avec un objectif maximal de 20 000 habitants à horizon 2025 (axe 3). Il insiste sur la nécessité d'assurer une diversification du parc de logements, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes actifs, des étudiants et des seniors. La mixité sociale et fonctionnelle est également affirmée au sein du PADD.</p> <p>Le PADD prévoit une mixité fonctionnelle renforcée et affirmée sur le territoire et plus particulièrement dans les secteurs de projets (axe 3). La dynamique commerciale en centre-ville (axe 2) et dans les nouveaux quartiers, notamment à proximité de la future gare du Grand Paris Express, constitue un enjeu essentiel pour la commune (axe 3).</p> <p>Le PADD affirme l'ambition d'améliorer l'équilibre habitat/emploi (axe 1). Il s'agit pour la ville de renforcer la dynamique économique de permettre la mise en œuvre de l'objectif de 1 emploi pour 1 actif. Le scénario de développement retenu (cf page 15), impliquant un nombre d'emplois estimé à 9435 à horizon 2025 s'inscrit dans cet objectif du SDRIF d'augmentation de la densité humaine, qui conjugue augmentation d'emplois et d'habitants.</p> <p>Le PADD souligne la nécessité d'optimiser et de renforcer l'offre en équipement (axe 3). Il s'agit à la fois d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants, de permettre leur</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
	<p><u>Commerce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale.</li> <li>- Créer des emplacements réservés destinés aux commerces de proximité dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et dans les lieux de transit des populations.</li> <li>- Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses.</li> <li>- Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces.</li> </ul> <p><u>Economie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale.</li> <li>- Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France.</li> <li>- Guider la localisation des espaces de construction de bureaux par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale.</li> <li>- Structurer et renforcer les polarités économiques.</li> <li>- Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie.</li> </ul> <p><u>Equipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'accès aux équipements par les nouveaux itinéraires modes actifs.</li> <li>- Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements.</li> <li>- Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle.</li> <li>- Assurer l'intégration environnementale des grands équipements.</li> </ul> <p><u>Transports</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des orientations en faveur des modes</li> </ul>	<p>accès et d'envisager la création de nouveaux équipements en lien avec la petite enfance, le scolaire et la culture.</p> <p>Le PADD prévoit le renforcement des modes de déplacements alternatifs à la voiture (axe 2). Il prend en compte les projets de TCSP et le projet de liaison ferrée d'envergure métropolitaine (gare Bry-Villiers-Champigny). Le PADD affirme également l'importance de développer le réseau de cheminements doux.</p> <p>Le PADD traduit les orientations du SDRIF en matière de trame verte et bleue en inscrivant la valorisation de la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants en ciblant plus particulièrement les réservoirs et corridors mais aussi les espaces de nature en ville. La limitation de consommations des espaces naturels et forestiers entre également en compte.</p> <p>Le PADD inscrit la préservation des caractéristiques paysagères et urbaines qui définissent la ville notamment en termes de qualité patrimoniales mais aussi en termes de vues et perspectives paysagères sur le grand paysage qu'est la vallée de la Marne, entité caractéristique du paysage francilien.</p> <p>Le PADD développe des orientations visant à maîtriser l'exposition des populations aux risques et aux nuisances en identifiant plus particulièrement les risques inondation et mouvement de terrain mais aussi la qualité de l'air et de l'environnement sonore.</p> <p>Le PADD vise à inscrire Bry-sur-Marne dans la transition énergétique. Il décline dans ce but plusieurs orientations ayant trait à la maîtrise des consommations mais aussi au développement des énergies renouvelables.</p> <p>Le PADD inscrit des objectifs de bonne performance environnementale recherchant la préservation de la ressource en eau conformément aux orientations du SDRIF mais aussi la gestion durable des déchets sur le territoire bryard.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Bry-sur-Marne comporte 3 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Elles ont été définies sur les secteurs privilégiés du</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
	<p>alternatifs à la voiture individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs,</li> <li>○ Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro et la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway,</li> <li>○ Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit,</li> <li>○ Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement.</li> </ul> <p>Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte dans les projets de densification et d'extension urbaine la préservation des ressources et des milieux en eaux à long terme : respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation, aménager des espaces ouverts végétalisés au bord de l'eau, reconnecter les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues), préserver les berges non imperméabilisées et favoriser le rétablissement de celles urbanisées à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain</li> <li>- Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques</li> <li>- Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques</li> <li>- Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts</li> </ul>	<p>renouvellement urbain : le secteur Bellan, le secteur Pasteur-Pilotes-Coteaux et la Plaine de jeux. En compatibilité avec les orientations du SDRIF, ces OAP définissent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des orientations en faveur de la création de liaisons douces, d'optimisation des transports et de prise en compte des nouvelles infrastructures de transport,</li> <li>- Des orientations prônant la mixité fonctionnelle, garantissant un certain équilibre à l'échelle du territoire communal</li> <li>- Des orientations permettant de participer à l'effort de construction de logements</li> <li>- Des orientations en faveur de la mixité sociale</li> <li>- Des orientations en faveur du cadre de vie et de la préservation/affirmation de la trame verte</li> <li>- Des orientations en faveur de la prise en compte des risques notamment sur le site Pasteur/Pilotes/Coteaux</li> <li>- Des orientations en faveur d'une limitation des consommations énergétiques notamment sur le secteur de la Plaine de Jeux</li> <li>- Des orientations en faveur d'une bonne gestion des eaux pluviales</li> </ul> <p><u>Zonage / Règlement</u></p> <p>Mise en place de règles en faveur de la densification : extension des zones UB et augmentation de la hauteur et de l'emprise au sol maximales autorisées.</p> <p>Mixité fonctionnelle privilégiée dans les principes de zonage et de règlement</p> <p>Développement des mobilités douces encouragé à travers la mise en place d'emplacements réservés pour cheminements piétonniers</p> <p>Mise en place de linéaires de commerce et d'artisanat</p> <p>Mise en place de secteurs de mixité sociale, destinés à développer une part de logements sociaux dans des opérations ciblées</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
	<p>privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain</li> </ul> <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les grands paysages d'Île-de-France, notamment les reliefs qui seront aménagés pour préserver et valoriser ces belvédères naturels qui offrent des vues sur la région.</li> </ul> <p>Risques et nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances</li> <li>- Lutter contre l'imperméabilisation des sols</li> <li>- Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués</li> <li>- Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population</li> <li>- Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul> <p>Energie-Climat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique</li> <li>- Réduire la vulnérabilité de la région</li> <li>- Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle</li> <li>- Privilégier des espaces bâtis économes en ressources</li> <li>- Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares</li> </ul> <p>Gestion de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau</li> <li>- Garantir les grands équipements techniques essentiels au</li> </ul>	<p>Principe de mutualisation des espaces de stationnement encouragé dans le règlement de la zone UF / UFA.</p> <p>Mise en place d'une zone N étendue au linéaire des berges de la Marne</p> <p>Déclinaison de prescriptions graphiques au zonage assurant la traduction des corridors écologiques et leur fonctionnalité et le développement d'espace vert à créer conformément aux orientations graphiques du SDRIF.</p> <p>Déclinaison d'une prescription graphique assurant la prise en compte du risque de mouvement de terrain</p> <p>Mise en place de règles favorisant des performances environnementales renforcées en termes de gestion de l'eau ou de matériaux performants, limitant les impacts sur les ressources naturelles</p> <p>Mise en place de règles sur les performances énergétiques renforcées visant la limitation des consommations énergétiques du bâti existant mais aussi des futurs projets et le développement des énergies renouvelables</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
	<p>fonctionnement de la région métropolitaine</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement</li> </ul> <p>Gestion des déchets</p> <p>Améliorer la valorisation des déchets</p>	
PDUIF	<p>le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs,</li> <li>- Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo),</li> <li>- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées.</li> </ul> <p>Deux recommandations sont obligatoires pour Bry-sur-Marne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement vélos pour tous les types de constructions,</li> <li>- Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement plafond pour les véhicules motorisés pour les opérations de bureaux.</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Bry-sur-Marne relève les défis du PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, de la réduction des déplacements domicile-travail, de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons et de l'optimisation des stationnements, notamment en centre-ville et à proximité des gares.</p> <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever, notamment au sein de l'axe 2.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'ensemble des OAP du PLU intègre les enjeux et les défis du PDUIF.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions de l'article 16 du règlement reprennent les normes prescrites par le PDUIF :</p> <p>Limitation des places de stationnement pour bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Constructions à destination de bureaux située à plus de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : minimum et maximum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i></li> <li>▪ <i>Constructions à destination de bureaux située à moins de 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre, il est exigé un minimum et un maximum d'1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</i></li> </ul> <p>Normes d'aires de livraison :</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une place de livraison d'un minimum de 100 m<sup>2</sup> pour 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>Normes de stationnement pour les vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pour les bâtiments à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;</li> <li>▪ pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>▪ pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et industries, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;</li> <li>▪ pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.</li> </ul>
<p>SDAGE Seine Normandie</p> <p>Arrêté le 20 décembre 2015, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016</p> <p>Il fixe les objectifs 2016-2021</p> <p>SAGE Marne Confluence</p>	<p>Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2016-2021 a été arrêté le 1er décembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</li> <li>- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</li> <li>- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</li> <li>- Protéger et restaurer la mer et le littoral</li> <li>- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</li> <li>- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides</li> <li>- Gérer la rareté de la ressource en eau</li> <li>- Limiter et prévenir le risque d'inondation</li> </ul> <p>Le SAGE Marne Confluence décline les orientations du SDAGE sur son territoire.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD décline des objectifs visant la valorisation des éléments de la trame verte et bleue et il identifie plus spécifiquement le soutien aux opérations de restauration du linéaire de la Marne, qui présentent un fort potentiel écologique. Le PADD identifie également le potentiel multifonctionnel des espaces de la trame verte et bleue.</p> <p>Le PADD développe également une orientation visant une bonne gestion de la ressource en eau, tant en qualité qu'en quantité, et identifie la problématique des eaux pluviales.</p> <p>Enfin, le PADD décline une orientation visant à réduire l'exposition au risque d'inondation auquel est soumis le territoire.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Des principes de gestion alternative des eaux pluviales sont déclinés au sein des différentes OAP.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
Arrêté le 18 décembre 2015	<p>Différents objectifs sont inscrits afin de décliner opérationnellement la stratégie élaborée pour assurer la préservation de la ressource en eau de manière globale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OG1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence</li> <li>- OG2 : Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE</li> <li>- OG3 : Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et ses usages</li> <li>- OG4 : Reconquérir les affluents et les anciens rus oubliés, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale</li> <li>- OG5 : Se réappropriier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022 dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <p>Les îles du Moulin et d'Amour et les berges de la Marne sont classées en zone naturelle au zonage ce qui permet d'assurer leur fonctionnalité écologique.</p> <p>Ces espaces font également l'objet de prescriptions graphiques (EBC, espaces verts paysagers, alignements d'arbres...)</p> <p>Il faut également noter qu'une mare recensée sur le territoire fait l'objet d'une protection à l'aide d'une prescription graphique.</p> <p>Concernant les réseaux d'eaux, le règlement édicte des prescriptions visant l'élimination de tout risque de pollution sur les milieux aquatiques en termes de rejets des eaux usées et des eaux pluviales, et ce, afin de permettre la l'amélioration de la ressource en eau.</p> <p>Enfin, par rapport au risque d'inondation, les règles édictées de coefficients d'espaces verts permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et la constructibilité sur les secteurs les plus soumis à l'aléa et ainsi à réduire la vulnérabilité.</p>
SRCE	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et identifie les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p> <p>A Bry-sur-Marne, la Marne est identifiée comme corridor alluvial à préserver ou restaurer et une liaison reconnue pour son intérêt écologique est également identifiée.</p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Des orientations en faveur de la Trame Verte et Bleue sont énoncées dans le PADD et assurent une adéquation avec les objectifs du SRCE. Un objectif de préservation des réservoirs et corridors est ainsi énoncé, et assure notamment la protection des habitats écologiques de la Marne. La valorisation des espaces de nature en ville est également déclivée et permet quant à elle d'assurer la fonctionnalité de la liaison écologique repérée au SRCE. Le PADD prévoit également le développement des espaces de nature au sein des différents projets.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Dans chaque orientation sectorielle est prévue une participation au renforcement de la trame</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bry-sur-Marne
		<p>verte et bleue structurante, ainsi que le développement de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales qui participeront à une bonne gestion de la ressource en eau, dans la lignée des orientations du SRCE.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement développe également des mesures de gestion des eaux pluviales qui vont dans le sens de la limitation des pressions sur l'environnement naturel, notamment la Marne.</p> <p>Par ailleurs, les berges de Marne et les îles de la Marne font l'objet d'un classement en zone naturelle. Cette protection est doublée pour les îles d'une protection EBC, et d'une trame « alignements d'arbres » et « espaces vert paysagers » pour les berges. Ces outils doivent garantir l'intérêt écologique du corridor régional, voire permettre sa restauration. Il faut noter également que les constructions liées à l'entretien de la voie d'eau sont autorisées en zone N, notamment les aménagements écologiques.</p> <p>En complément, les parcs publics, les espaces boisés des coteaux ou des voies ferrées, les cœurs d'îlots, qui composent l'offre de nature en ville, font l'objet de différentes prescriptions graphiques qui favorisent le maintien de leur fonctionnalité écologique et qui viennent traduire sur le territoire la pérennité de multiples corridors.</p> <p>En outre, le règlement prévoit des coefficients d'espaces verts à respecter pour chaque projet dans toutes les zones réglementées au PLU.</p>

# Incidences sur l'environnement

## Trame verte et bleue et préservation de la biodiversité

### Rappel de l'état initial

Le territoire de Bry-sur-Marne abrite une biodiversité riche et adaptée au milieu urbain bien qu'elle ne fasse l'objet d'aucun inventaire destiné à protéger les espaces remarquables.

En effet, Bry-sur-Marne est entourée par de grands réservoirs de biodiversité faisant l'objet de zonages de protection et d'inventaires. Le tissu urbanisé bryard constitue ainsi un maillon dans la Trame Verte et Bleue et la circulation des espèces à l'échelle régionale. Les déplacements de faune sont en effet nombreux entre ces grands réservoirs situés à Noisy, Neuilly-Plaisance, Noisiel...

A ce titre, il faut noter l'importance de la présence de nombreux espaces verts publics importants dans la « trame en pas japonais ». La commune compte environ 12 ha d'espaces verts ouverts au public. Cette offre est complétée par la présence de plusieurs squares, répartis sur l'ensemble du tissu urbain. Ils jouent le rôle d'espace relais et constituent des petites zones de refuge pour la biodiversité ordinaire. De plus, nombreux au sein de la commune de Bry-sur-Marne dont le tissu urbain est principalement pavillonnaire, les cœurs d'îlots occupent un rôle important dans la Trame Verte et Bleue.

D'autre part, la commune de Bry-sur-Marne est fortement marquée par la présence de la Marne, qui délimite toute la partie ouest du territoire communal. Ce cours d'eau occupe un rôle majeur dans la Trame Verte et Bleue régionale. Elle fait office à la fois de réservoir de biodiversité aquatique et de corridor intercommunal reliant d'importants réservoirs de biodiversité entre eux, tels que le parc départemental de la Haute île et le parc du Tremblay par exemple.

Les îles d'Amour et du Moulin, situées sur la Marne au sud de la commune, présentent des milieux aquatiques aux forts enjeux écologiques. Les berges présentent quant à elles un potentiel écologique moyen en lien avec leur artificialisation.

Enfin, il faut noter qu'à Bry-sur-Marne, la Trame Verte et Bleue présente un fort potentiel d'articulation avec une partie de l'offre de liaisons douces, avec la gestion du risque inondation la gestion du rafraîchissement des espaces publics lors d'épisodes caniculaires.

### Incidents négatives

Bien que la commune soit majoritairement urbanisée, un réseau écologique fragmenté y est présent à travers quelques ensembles boisés et une trame de jardins privés relativement bien développée. Il faut également noter la présence de la Marne qui borde la limite ouest de la commune et constitue une entité de la trame bleue importante du territoire.

Ainsi, bien que le développement urbain de la ville ne s'opère que par renouvellement urbain ou sur des surfaces ouvertes déjà artificialisées, les besoins de construction peuvent entraîner de nouvelles imperméabilisations et contribuer à la disparition de certains espaces relais de la trame verte (cœurs d'îlots, friches,...).

Par ailleurs, selon leur conception, les projets de construction qui aboutiront à une densification dans certains secteurs pourront renforcer l'effet fragmentant du tissu urbain sur les continuités écologiques en pas japonais.

C'est le cas notamment des secteurs de projets situés sur Bellan, la Plaine de Jeux ou encore le Coteau qui font toutefois l'objet d'OAP.

### Incidences positives

#### **PADD**

Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la préservation de la Trame Verte et Bleue communale. En effet, l'un des objectifs du PADD est de valoriser la trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants. Cet objectif traduit bien l'ambition de la ville de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation de la biodiversité.

Pour cela, le PADD prévoit de préserver les différents espaces de nature qui constituent aussi des corridors écologiques sur le territoire notamment à travers les espaces boisés du coteau mais aussi ceux des îles de la Marne, le soutien au projet de restauration de la Marne et la protection des espaces verts publics. Il s'engage également vers la préservation d'une trame de jardins privés et identifie les espaces secondaires comme les talus végétaux des infrastructures.

Toutefois, le projet s'engage également à inscrire les éléments végétalisés lors des projets d'aménagement d'envergure de manière à renforcer l'armature verte urbaine.

De plus, le PADD inscrit l'exploitation du potentiel écologique des différents espaces de nature qui sur la commune afin de favoriser la biodiversité sur le territoire par une diversité des milieux, plantes indigènes, gestion différenciée...

Enfin, le PADD identifie très clairement la Trame Verte et Bleue communale comme l'acteur principal de la qualité du cadre de vie de ses habitants et qu'il s'agit donc de préserver.

#### **OAP**

Dans le cadre de chacune des OAP, des dispositions précises sont prévues afin d'intégrer au mieux la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue, et de permettre sa mise en lien au sein des nouveaux projets :

- Sur le secteur Bellan : le long de la voie ferrée du RER A, l'espace vert présent est préservé par un « espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques » ce qui s'inscrit dans la logique de conservation des espaces de nature qui constituent des corridors écologiques sur le territoire. A proximité de la grande ceinture, un espace vert sera créé et contribuera à la densification de la « trame en pas japonais » de la ville de Bry-sur-Marne ;
- Sur Pasteur/Pilote et Coteaux : le projet se verra accueillir, en son centre, un espace vert public qui viendra étoffer la « trame en pas japonais » qui se répartit sur la totalité du tissu urbain.
- Sur la Plaine de Jeux : les principes d'aménagements visent à conserver et densifier la morphologie naturelle du secteur en favorisant le maintien des espaces de pleine terre sur les espaces libres de constructions et en assurant leur plantation à l'aide

d'une diversité de strates plantées. De plus une augmentation des espaces verts sera assurée grâce au développement d'espaces paysagers de qualité dans le rôle d'espaces de transitions entre les espaces d'habitation et les voies de circulation. Ces différents principes s'inscrivent dans la perspective de l'aménagement d'un quartier aux performances environnementales renforcées de type « éco-quartier ».

### **Règlement et zonage**

Le zonage mobilise de multiples outils en faveur de la constitution d'un réseau de Trame Verte et Bleue cohérent sur la commune respectant les tracés affichés au sein des documents cadres (SRCE, SDRIF...).

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont en large majorité maintenus, notamment sur les réservoirs de biodiversité clés que sont les îles d'Amour et du Moulin mais aussi sur les espaces naturels secondaires comme les abords linéaires des voies ferrées.

Outre la reconduction des Espaces Boisés Classés, de nouvelles inscriptions graphiques, au titre du L151-23 du CU, ont ainsi été créées, afin d'adapter le règlement à chacune des spécificités des espaces de la Trame Verte et Bleue communale : cœurs d'îlots, espaces verts paysagers, linéaires paysagers, espaces boisés classés et une mare. Celles-ci visent plus particulièrement à protéger, maintenir et développer les trames écologiques en milieu urbain et au sein des projets de construction. L'inscription « linéaire végétalisé », qui longe l'intégralité du passage de la Marne sur la commune, permettra la protection des berges du fleuve et ainsi à contribuer à la préservation de son réservoir et corridor aquatique d'envergure. L'espace vert à créer, inscrit au zonage, aura pour but de créer une extension à la coulée verte existante et participera au développement de la Trame Verte et Bleue conformément aux orientations du SDRIF. Il participera également à l'augmentation de l'offre qualitative en espaces verts ouverts au public.

De manière à protéger strictement les secteurs naturels d'intérêt majeur du territoire, les îles de la Marne font l'objet d'un zonage naturel, comme au précédent PLU, qui est toutefois étendu à tout le linéaire de la Marne de manière à assurer de manière optimale la protection de ce réservoir de biodiversité.

Aux articles 12 et 13 du règlement, la réglementation des espaces ouverts a été renforcée de manière à garantir la végétalisation des espaces urbains. Ainsi, des règles de plantation ont été établies, ainsi qu'une part minimale d'espaces verts sur toutes les zones. En milieu naturel, une large part des espaces verts en pleine terre est imposée, et des règles de plantation sont prévues. Outre la limitation de l'imperméabilisation, ces dispositions permettent de favoriser la perméabilité des zones urbanisées à la trame verte et bleue en permettant le maintien des espaces refuge, ou support pour la biodiversité. Dans cette optique et de manière générale, les différentes règles d'emprise au sol, d'implantations, etc, permettent d'assurer une densification qualitative du tissu qui permet de préserver des espaces de nature au cœur du tissu urbain et d'assurer la préservation du cadre de vie.

### **Conclusion**

Malgré les impacts négatifs de l'urbanisation des secteurs de projets et de la densification du tissu urbain sur le patrimoine naturel communal, ceux-ci sont en partie limités et maîtrisés par les orientations et mesures du projet communal. Ce dernier protège en effet les grands espaces naturels majeurs. Il encadre également les évolutions des espaces inscrits au cœur du tissu urbain de manière à préserver une Trame Verte et Bleue

communale support de biodiversité en intégrant systématiquement les tracés de la Trame Verte et Bleue aux projets.

## Paysage et patrimoine

### Rappel de l'état initial

Le socle naturel du territoire est partie prenante de l'identité paysagère de Bry-sur-Marne qui se caractérise par un relief marqué entre plaine alluviale, coteau boisé et plateau dégagant des ouvertures paysagères et visuelles sur le grand territoire dont la préservation constitue un enjeu majeur.

Dans cet ensemble, la Marne joue un rôle paysager structurant à travers les berges aménagées et plantées mais aussi à travers la présence de nombreuses villas anciennes qui constituent un volet du patrimoine bâti remarquable.

Le centre-ville ancien de Bry-sur-Marne possède une architecture et une organisation urbaine typiques qui sont également porteuses de l'identité et de l'histoire villageoise de Bry.

Au-delà de ces ensembles, la ville de Bry-sur-Marne est constituée d'un patrimoine architectural et culturel majeur marqué par des monuments historiques mais également par des éléments de patrimoine bâti plus ordinaire.

Enfin, en plus de la présence historique de Louis Daguerre et du patrimoine qui lui est lié, Bry-sur-Marne accueille depuis plusieurs décennies des activités en lien avec l'image, et notamment le film, qui ont aussi participé à forger son identité, tels que l'Institut national de l'Audiovisuel et des Studios de Bry. Ces éléments de patrimoine constituent une des pierres d'un projet global ambitieux aussi bien économique, culturel, que touristique tourné vers l'image et le numérique.

### Incidences négatives

L'implantation de nouvelles constructions, selon leur qualité architecturale, pourrait potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la ville et être en contradiction avec le patrimoine bryard. Elle pourrait également être à l'origine de la suppression ponctuelle de perspectives visuelles.

De même, la construction de nouveaux logements sous la forme de programme d'ensemble pourrait aboutir à une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain de Bry-sur-Marne. De plus, la ville étant déjà en bonne partie urbanisée, la production de logements qui s'effectuera sous forme de densification de l'existant, notamment des quartiers pavillonnaires, pourra venir impacter la qualité bâtie de ces secteurs.

### Incidences positives

#### PADD

Le PLU s'engage pour la valorisation du paysage et du cadre de vie de la commune, ainsi que de son identité. Pour cela, le PADD fixe des orientations visant à « préserver les

caractéristiques paysagères », à « préserver les caractéristiques urbaines qui font l'identité de la ville » et à « préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable ».

Ainsi le PADD prévoit de conforter les caractéristiques des ambiances paysagères sur lesquelles repose l'image de Bry-sur-Marne, en préservant la diversité des formes urbaines.

Les entrées de ville sont également mises en valeur au sein du PADD de même que les axes structurants et tant qu'espaces stratégiques qui contribuent à l'attractivité de la commune.

D'autre part, le PADD consacre une large part à la préservation des caractéristiques urbaines à travers les ambiances du centre-ville, mais aussi la préservation des qualités architecturales des différents tissus qui composent la ville et notamment les quartiers pavillonnaires.

Le patrimoine bâti remarquable et notamment les éléments repères au sein du tissu sont préservés et mis en valeur à travers le document comme l'Hôtel de Ville, la Maison Daguerre, le gymnase Bellan, etc.

## **OAP**

Les OAP déclinent des dispositions répondant aux objectifs mis en lumière dans le PADD. Au sein de chaque secteur, plus précisément, des orientations sont posées en faveur de la bonne insertion des futurs bâtiments dans leur environnement, d'une mise en valeur des espaces de nature proche, d'une préservation des perspectives existantes et d'une requalification des entrées de ville.

Sont ainsi prévus :

- Sur le secteur Bellan, des mesures importantes en faveur de la requalification paysagère de cette zone principalement composée d'équipements sportifs et de loisirs marquée par son enclavement entre les voies ferrées : une mise en valeur de l'entrée de ville sur l'avenue de Rigny, un traitement qualitatif des espaces publics en offrant une place généreuse aux espaces paysagers, une mise en valeur des qualités paysagères du site en préservant au mieux les plantations, la création d'un espace vert d'agrément à proximité de la grande ceinture dans le respect des qualités paysagères de la friche actuelle...
- Sur Pasteur/Pilotes et Coteaux, la recherche d'une mixité des formes urbaines, un travail sur des transitions de qualité avec les tissus environnants en constituant des espaces végétaux tampons dans le but de préserver les perspectives paysagères sur la plaine alluviale par exemple, l'accueil d'un espace vert central qui devra tirer parti du cadre paysager et le mettre en valeur
- Sur la Plaine de Jeux, la recherche d'une architecture originale et fonctionnelle dans le respect des tissus urbains adjacents, une valorisation et un développement de l'environnement paysager par le biais d'un maintien des espaces de pleine et un traitement des transitions entre les espaces d'habitation et les voies de circulation par des espaces paysagers de qualité.

## Règlement et zonage

Les espaces naturels ont en très grande majorité été préservés, et dotés de règles de constructibilités très limitées, ce qui permettra de préserver le paysage caractéristique lié aux Bords de Marne et les perspectives paysagères associées.

Des règles d'aspect extérieur, de hauteur et de position par rapport à l'alignement ont été élaborées pour chacune des zones. Ces règles ont par ailleurs été adaptées dans les secteurs naturels, afin de prendre en compte leurs caractéristiques paysagères.

Des prescriptions sont aussi déclinées concernant les espaces extérieurs, afin de garantir leur végétalisation notamment des règles de plantation et de maintien d'une part de terrain en pleine terre. Toujours dans cette optique, de nombreuses inscriptions graphiques ont été mises en place afin de protéger la nature en ville et les aménités paysagères qu'elle procure : mares, cœurs d'îlots, espaces boisés classés, espaces verts paysagers et linéaires végétalisés.

Enfin, l'article 10 des dispositions communes permet d'assurer la préservation du patrimoine bâti repéré au titre du L151-19 du CU, en interdisant toute démolition et en réglementant fortement les modifications et les extensions.

## Conclusion

Grâce aux différentes règles édictées par le règlement et aux outils de protection mis en place pour préserver les éléments de patrimoine bâtis ou naturels, les paysages et le patrimoine de Bry-sur-Marne sera relativement préservé des impacts négatifs du développement urbain. Le projet prévoit aussi des dispositions dans les secteurs de projet pour assurer un meilleur cadre de vie paysager lors des aménagements.

## Gestion de l'eau

### Rappel de l'état initial

La gestion de l'eau potable sur la commune est bien organisée. L'alimentation du territoire s'effectue depuis les prélèvements effectués dans la Marne à Neuilly-sur-Marne mais aussi sur la Seine depuis Choisy-le-Roi. L'eau distribuée est de bonne qualité. Par ailleurs, les usines disposent d'une marge de capacité importante qui permet de faire face au développement du territoire qu'elles desservent. L'usine de Choisy-le-Roi peut par ailleurs secourir si besoin celle de Neuilly-sur-Marne. Si la consommation d'eau potable des habitants de Bry-sur-Marne est plus élevée que la moyenne, il faut cependant noter une diminution des volumes consommés ces dernières années.

La gestion de l'assainissement sur le territoire communal est quant à elle à optimiser. En effet, si la majeure partie de la commune est équipée en assainissement collectif, l'Île du Moulin et l'Île d'Amour sont quant à elles équipées en assainissement individuel ce qui peut occasionner des pollutions diffuses impactant directement l'environnement et notamment les milieux aquatiques tout proches. D'autre part, plusieurs dysfonctionnements en termes de gestions des eaux pluviales ont été relevés dans le cadre du CDT Boucles de Marne, et qui sont sources d'inondations par débordements des réseaux d'eaux pluviales. Des programmes de modernisation des réseaux sont toutefois engagés et un zonage pluvial départemental a été élaboré. Enfin, il faut noter que la

compétence liée à l'assainissement a été transférée à l'Etablissement Public Territorial depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les eaux usées sont traitées à l'usine Seine Amont située à Valenton qui dispose d'un bon rendement. Cette unité bénéficie d'une marge de capacité pour faire face à l'évolution des besoins liée au développement du territoire.

### Incidences négatives

Le PLU soutient des objectifs de développement se traduisant par la poursuite de l'augmentation de la population, mais également par l'accueil de nouvelles entreprises. Cela entraînera nécessairement un accroissement des besoins en eau potable et donc des pressions supplémentaires sur la ressource.

De plus, davantage d'eaux usées seront à traiter. Il sera donc nécessaire de prendre en compte ces volumes en termes de collecte sur le territoire et de traitement afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement. Il est à noter que davantage de boues issues de la station d'épuration seront également à gérer.

D'autre part, il est à noter que les projets de la commune visent une densification urbaine et donc contribueront potentiellement à l'augmentation des surfaces imperméabilisées. Cela contribuera à favoriser le ruissellement pluvial. Les réseaux pourraient se trouver fortement sollicités en cas de fortes pluies et engendrer des inondations.

### Incidences positives

#### **PADD**

Le PADD fixe comme objectif de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques d'inondations auxquels est soumise la commune en restreignant ou interdisant la constructibilité de certains secteurs conformément au PPRI, mais aussi en maîtrisant le ruissellement urbain notamment par la limitation de l'imperméabilisation des sols.

De plus, la préservation durable d'une trame de jardins privés inscrite au PADD permet de maintenir des espaces en pleine terre et ainsi de limiter les risques et d'accroître la vulnérabilité. De manière plus générale, les diverses orientations favorisant la trame verte et bleue sur le territoire concourent à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

Le PADD exprime également la volonté de maîtriser les impacts sur l'environnement et notamment à travers la préservation de la ressource en eau. Il stipule ainsi de favoriser une bonne gestion de la ressource notamment en ce qui concerne les eaux pluviales.

#### **OAP**

Au sein des OAP du secteur Bellan et de la Plaine de Jeux, une gestion alternative des eaux pluviales est recommandée par le biais de la participation des espaces verts ou en s'appuyant sur des éléments de la trame verte comme les noues, les espaces creux enherbés...

Sur le secteur Pasteur/Pilote/Coteaux, la prise en compte de l'aléa fort de retrait gonflement des argiles ne permet d'instituer de telles dispositions afin de limiter le risque.

## Règlement et zonage

Le règlement développe plusieurs dispositions sur l'assainissement et la gestion des eaux pluviales. Ainsi les dispositifs d'assainissement doivent respecter la réglementation en vigueur et le règlement impose un réseau séparatif sur toutes les parcelles. Il vise également la limitation des rejets des eaux pluviales dans les réseaux en favorisant la rétention et la temporisation des eaux pluviales. En cohérence avec cet objectif, le règlement favorise le développement de toitures terrasses fonctionnelles permettant une gestion alternative des eaux pluviales. De plus, dans le cas de rejets aux réseaux, celui-ci doit être conforme au règlement du schéma d'assainissement communal ou départemental.

L'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue et les prescriptions concernant les espaces extérieurs contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe et à limiter le phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, dans les zones urbaines et selon leur destination et caractéristiques propres, le coefficient d'espaces verts s'étend de 15% à 50% de la superficie du terrain.

Concernant l'adduction en eau potable, celle-ci est obligatoire pour tous les projets. L'article 11 des dispositions générales qui concerne les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales favorise la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques. Cela permet ainsi de préserver la ressource en quantité.

Enfin, de manière générale, les diverses règles visant la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire concourent à préserver la ressource en eau et à assurer sa bonne gestion sur le territoire.

## Conclusion

Le développement urbain, tant démographique qu'économique, qui est projeté que la commune induira nécessairement des pressions sur la ressource en eau, tant en termes de quantité (multiplication des usages), qu'en termes de qualité (multiplication des sources potentielles de pollutions). Toutefois, le PLU affiche des orientations claires dans son projet et diverses règles qui permettront de maîtriser ces différents impacts négatifs.

## Gestion des déchets

### Rappel de l'état initial

La compétence liée aux déchets est assurée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 par l'Etablissement Public Territorial. Préalablement à ce transfert, elle était gérée par la commune de Bry-sur-Marne en partenariat avec Eco Emballages depuis 2000.

Cette gestion des déchets est à perfectionner. En effet, bien que les tonnages de déchets calculés soient proches de la moyenne nationale et montrent une tendance à la diminution, il a été observé une dégradation de la qualité de tri et une augmentation des dépôts sauvages ces dernières années. Les opérations de sensibilisation et d'amélioration au tri et au recyclage que mènent déjà la commune sont donc à poursuivre.

## Incidences négatives

L'augmentation de la population entraînera un accroissement de la production de déchets. Les capacités de collecte devront être adaptées pour éviter tout dysfonctionnement pouvant donner lieu à des dépôts sauvages et engendrer, potentiellement, des risques sanitaires et des nuisances visuelles. D'autre part, l'augmentation des activités économiques pourra induire une production de déchets spécifiques à gérer par la mise en place de filières adaptées.

Enfin, au vu des objectifs de construction de logements et des nombreux projets d'aménagement envisagés, une hausse des déchets de chantiers est également à prévoir.

## Incidences positives

### **PADD**

Le PADD fixe comme orientation la poursuite de la gestion durable des déchets en ville en s'appuyant notamment, dans la mesure du possible, sur des solutions innovantes. Sont ainsi visés la poursuite de la dynamique de réduction des déchets à la source mais aussi la poursuite de la sensibilisation au tri dans la continuité des actions déjà engagées au niveau communal.

### **Règlement et zonage**

L'article 18 du règlement intègre des dispositions en faveur de la bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. Il impose que tout bâtiment d'habitat de 2 logements ou d'activités artisanales soit doté de locaux spécialisés, clos, ventilés, avec un sol et des parois constituées de matériaux et revêtements imperméables et imputrescibles, afin de recevoir les containers d'ordures ménagères. De plus, il autorise la mise en place d'un local commun aux projets de bâtiments qui accueillent plus de 2 logements ou activités sur une même unité foncière.

Ces règles permettent d'inciter à la construction de locaux suffisamment dimensionnés et accessibles pour une gestion qualitative des déchets par les habitants et les services de gestion.

## Conclusion

Le développement urbain du territoire communal, qui implique des projets de construction de logements et d'activités, entraînera une augmentation de la production de déchets. Cependant, bien que la commune ne détienne pas directement cette compétence, elle traduit dans son PLU et notamment dans le PADD, des dispositions en vue d'une poursuite de la gestion durable et efficace des déchets sur la commune.

## Air-climat-énergie

### Rappel de l'état initial

La qualité de l'air à Bry-sur-Marne est globalement bonne en comparaison avec les différents seuils réglementaires en vigueur et les niveaux enregistrés dans les stations de

mesure d'AIRPARIF, puisque l'indice de pollution était faible plus de 62% de l'année 2014, et ce, malgré l'influence du trafic.

En effet, la commune est desservie notamment par l'Autoroute A4, vecteur important de trafic et de concentrations de pollutions associées. Il faut également noter que la RD120 peut également être sujette à des dépassements de valeurs réglementaires. D'autre part, il faut noter qu'outre le secteur des transports, celui du bâti est également émetteur de polluants atmosphériques (chauffage, climatisation...)

Les émissions de Gaz à Effets de Serre sont principalement dues aux secteurs bâti et des transports. En effet, le parc bâti est ancien et énergivore avec 54,2% du parc de logements construit avant la première réglementation thermique de 1975. Si 52,5% de la population n'utilise pas sa voiture pour se rendre au travail, ce mode de déplacement reste toutefois relativement important sur le territoire communal au regard du taux d'équipement élevé des ménages mais également au regard du moindre développement des modes doux.

La ville peut toutefois s'appuyer sur des initiatives locales comme les réflexions visant à améliorer le volet énergétique des bâtiments publics mais aussi les constructions récentes de bâtiments à très haute performance énergétique. L'implantation de la gare RER mais aussi de projet du Grand Paris Express qui desservira le territoire à proximité sont aussi des atouts importants à valoriser afin de diminuer la demande en énergie.

D'autre part, la commune peut s'appuyer sur le développement potentiel de sources d'énergie renouvelable. A ce titre, Bry-sur-Marne fait partie avec Villiers-sur-Marne d'une des quatre grandes opérations favorables à la création d'un réseau de chaleur d'origine géothermique identifiées au Schéma Directeur des réseaux de chaleur du Val-de-Marne.

### Incidences négatives

Les objectifs de production de logements et de développement économique entraîneront l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire, et donc des flux de déplacements, notamment motorisés, à l'origine d'importantes émissions atmosphériques (polluants et gaz à effet de serre) liées au trafic. Les secteurs déjà identifiés comme sensibles à la pollution de l'air devrait ainsi être plus fortement impactés et d'autres secteurs être nouvellement concernés par cette problématique.

Le PLU affiche également des projets sur des secteurs déjà fortement impactés par la dégradation de la qualité de l'air comme à proximité de l'A4. L'exposition de la population aux pollutions atmosphérique pourrait ainsi être accrue.

Les nouvelles constructions, bien que répondant aux normes de la RT2012, participeront à l'augmentation de la demande en énergie du territoire, notamment d'énergies fossiles, et nucléaires donc non renouvelables. De plus, le projet prévoit l'accueil d'activités économiques, consommatrices d'énergie. Cela entrainera donc une augmentation de la demande énergétique du territoire, et par conséquent des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires.

## Incidences positives

### **PADD**

Les orientations contenues dans le PADD visent à améliorer progressivement la performance énergétique de la ville en mobilisant plusieurs leviers.

Il expose ainsi un objectif affirmé de maîtrise des consommations énergétiques dans le secteur bâti en agissant sur le bâti existant mais aussi en recherchant l'efficacité énergétique lors des nouveaux projets. Cette orientation vise également à agir sur le phénomène de précarité énergétique en cherchant à le réduire pour limiter la vulnérabilité des ménages les plus modestes et les plus sensibles au coût de l'énergie.

D'autre part, le PADD s'engage dans l'exploitation des énergies renouvelables locales présentes sur son territoire en encourageant des projets exemplaires, mais aussi en étudiant la possibilité d'étendre le réseau de chaleur depuis la commune voisine de Villiers-sur-Marne. Cette orientation permettra de développer l'indépendance énergétique du territoire.

Enfin, le PADD affirme la volonté « d'inciter à la maîtrise des besoins énergétiques liés au transport et à la mobilité sur le territoire en s'appuyant sur les projets de transports en commun, le développement de la multimodalité et celui des liaisons douces ». Cette orientation vise à mettre en place une mobilité plus durable à Bry-sur-Marne qui permettra également de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées au trafic routier, ainsi qu'à la pollution de l'air auxquelles les populations riveraines sont particulièrement exposées.

### **OAP**

La dimension environnementale et écologique est très présente dans l'OAP de la Plaine de Jeux qui vise à inscrire ce nouveau quartier dans une démarche d'écoconception en appliquant les principes du bioclimatisme dans la conception de projet et inscrire le recours aux Energies Renouvelables pour satisfaire en partie des besoins en énergie des futures constructions.

De plus le projet décliné au sein de cette OAP vise à faire de ce quartier un point d'articulation entre les différents équipements publics situés à proximité en développant des liaisons douces qualitatives et sécurisées.

Ces dernières sont globalement déclinées au sein de chaque OAP afin de permettre un maillage du territoire communal et d'assurer le développement des mobilités douces.

Enfin, dans le cadre de chaque secteur d'OAP, les dispositions mises en place en faveur de la végétalisation de la ville et de la préservation des réservoirs boisés, contribuera à maintenir une bonne qualité de l'air sur la commune.

### **Règlement et zonage**

Le PLU possède un volet particulièrement important qui prend en compte la performance énergétique. En effet celui-ci est concerné par plusieurs articles des dispositions communes à toutes les zones.

L'article 11 autorise la mise en place d'ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) sur le bâti existant ce qui doit permettre une amélioration significative des performances

énergétiques des bâtiments, et une souplesse de dépassement des règles d'alignement a été introduite en cas de travaux d'isolation thermique.

De plus, l'article privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés locaux et issus de filière durable pour des constructions respectueuses de l'environnement. Cela contribue à limiter les consommations d'énergie pour la production et la mise en œuvre de ces derniers lors des projets de construction.

Les performances énergétiques ont également été renforcées dans le secteur de la Plaine de Jeux (zone UBA). Pour toute construction neuve d'une superficie supérieure à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de faisabilité technique de l'approvisionnement, il est imposé l'utilisation des énergies renouvelables pour couvrir au moins 20% de la couverture des besoins énergétiques des constructions.

Le règlement dispose également d'une règle visant la fonctionnalisation des toitures terrasses et incite ainsi à l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable.

Ensuite l'article 16 des dispositions générales prévoit que toute construction d'au moins 5 logements devra comporter au moins un point d'alimentation pour véhicules électriques ou hybrides, ce qui permet d'inscrire la commune dans une démarche de transition énergétique et de réduction de GES en considérant l'accueil d'un nombre croissant de véhicules hybrides et/ou électriques.

### Conclusion

Le développement du territoire acté par le projet de PLU aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, notamment motorisés, et donc, une dégradation de la qualité de l'air. Le PLU affiche toutefois des objectifs en termes de développement de l'offre de mobilité qui devraient permettre de faire évoluer les habitudes de déplacements vers une mobilité plus durable en lien avec les grands projets de transports en commun structurants. Ainsi, la préservation de la qualité de l'air devrait être assurée.

D'autre part, la demande en énergie du territoire consécutive au développement de Bry-sur-Marne est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti et la recherche d'une optimisation énergétique des nouvelles constructions. Il faut également ajouter que le PLU incite au développement des énergies renouvelables, ce qui favorisera l'indépendance énergétique du territoire et réduira la dépendance aux énergies fossiles.

## Maitrise des risques et nuisances

### Rappel de l'état initial

Le territoire communal de Bry-sur-Marne est concerné par deux principaux risques naturels :

- Le risque d'inondation par débordement de la Marne mais aussi par remontée d'eau des nappes phréatiques et par ruissellement ;
- Le risque de mouvement de terrain par retrait/gonflement des argiles.

La commune est touchée de façon importante par le risque d'inondation et est concernée par le PPRI de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne (approuvé le 12/11/2007). Le risque d'inondation par débordement est localisé dans l'ouest de la ville à proximité de la Marne. De plus, le secteur des Bords de Marne est également sensible aux inondations par remontées d'eau. Les zones de la plaine alluviale protégées par le PPRI sont également touchées par un risque de remontées d'eau via les canalisations d'assainissement et des remontées de nappe phréatique. Certaines zones du territoire sont également particulièrement sensibles au risque d'inondation par ruissellement. Plusieurs secteurs de risque ont été identifiés à l'ouest du territoire et en bas de coteau.

Le coteau argileux de la commune est à l'origine de mouvements de terrain. En effet, Bry-sur-Marne a déjà subi plusieurs épisodes de mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols, comme en témoignent les 8 arrêtés de catastrophe naturelle reconnus depuis 1988. Un PPR mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux a été prescrit en 2001. Celui-ci identifie 3 secteurs de risque sur la commune allant de la « zone de danger » (bleu foncé) à la « zone de précaution » (verte).

En plus des risques naturels, la commune est également concernée par des risques technologiques. Ceux-ci s'avèrent être relativement modérés car aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques ne concerne la ville. Cependant il existe un risque de transport des matières dangereuses (TMD) localisé sur les grands axes routiers de ferrées (grande ceinture, A4...)

Le territoire est peu concerné par les risques industriels. Il n'accueille aucune industrie à risque majeur de type SEVESO. Plusieurs sites BASIAS potentiellement pollués ont été recensés.

### Incidences négatives

Les objectifs de développement peuvent entraîner une augmentation aux vulnérabilités de la ville en exposant d'avantage de personnes aux risques et aux nuisances auxquelles elle est déjà soumise, notamment au risque d'inondation et au risque de mouvement de terrain.

Ainsi, en entraînant de nouvelles imperméabilisations, le développement de la commune mènera à une augmentation du ruissellement urbain, malgré la création de contraintes visant à favoriser la retenue à la source et la déclinaison de prescriptions au sein du règlement (limitation des rejets le cas échéant...) Cela augmentera alors ponctuellement le risque inondation lié au phénomène de ruissellement identifié sur le territoire communal.

D'autre part, les objectifs de développement économique peuvent se traduire par une augmentation du risque industriel dans la commune. Les orientations du PLU n'entraînent pas une interdiction d'installations des ICPE sur la commune. Des activités à risque peuvent ainsi potentiellement s'implanter sur la commune. Cependant, si le règlement les autorise, leur implantation reste contrôlée et maîtrisée et recherche toujours une cohabitation apaisée avec les espaces environnants.

## Incidences positives

### **PADD**

La prise en compte des contraintes liées aux risques et aux nuisances constitue un objectif bien défini dans le projet : « maîtriser les risques et les nuisances en faveur de leur qualité de vie ». Le PADD fixe ainsi comme orientations de :

- Réduire la vulnérabilité aux risques liés aux inondations
- Composer avec les contraintes imposées par le risque mouvements de terrain

Le PADD exprime ainsi la volonté de protéger les habitants face aux risques et aux nuisances auxquels ils sont ou pourraient être soumis et cherche dans ce sens à adapter le développement urbain à l'environnement communal.

### **OAP**

Les OAP prévoient le développement de la trame verte par accroissement de la présence des espaces verts ouverts et en pleine terre ce qui facilitera l'infiltration directe des eaux pluviales. Des aménagements de gestion alternative sont également proposés dans différents secteurs.

Au sein des secteurs contraints, en particulier le projet d'aménagement Pasteur/Pilotes/Coteaux, une orientation indique que les projets de construction devront considérer le risque de mouvement de terrain en : développant des techniques de construction adaptées, limitant l'imperméabilisation des sols par le maintien des vastes espaces en pleine terre et en végétalisant les espaces libres, en maintenant autant que possible les éléments végétalisés existants. La vulnérabilité du secteur est ainsi prise en compte et limitée.

### **Règlement et zonage**

Le règlement prévoit, en rappel des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI « Marne et Seine », une constructibilité limitée sur les secteurs contraints en termes de vulnérabilité comme le quai Ferber (zone UE), etc. Le PPRI est annexé au PLU.

Il est également prévu une part minimale d'espaces verts pour chaque zone, qui comprend une part minimale d'espaces verts en pleine terre. Ces mesures permettent de garantir la présence d'espaces d'infiltration pour les eaux de pluie qui limitent le risque d'inondation par ruissellement. Elle permet également de limiter les descentes de charges sur les sols argileux, et ainsi réduire la sensibilité au risque de retrait/gonflement comme sur le secteur AU présent sur le coteau.

Enfin la préservation d'espaces verts naturels au zonage, ainsi que des espaces verts en milieu urbain par le biais des inscriptions graphiques permettra par ailleurs de maintenir des zones non urbanisées qui participeront à la gestion des eaux pluviales.

La prise en compte du risque de retrait/gonflement des argiles fait l'objet d'une prescription graphique spécifique au plan de zonage. En effet les extensions, nouvelles constructions, et réhabilitations situées dans les zones soumises à un risque fort figurant

sur le document graphique du règlement doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Concernant les risques technologiques, la construction et l'extension d'installations classées sont autorisées, seulement sous réserve d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances pour les habitants que des pollutions éventuelles pour l'environnement. Il faut ajouter que l'aménagement des constructions ou installations existantes ne doivent également être réalisées qu'à condition de diminuer les nuisances ou des rendre conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition permet de contraindre l'implantation des installations classées dans les zones d'habitat et donc de réduire l'exposition des habitants et usagers de la commune au risque industriel. Elle vise également à préserver l'environnement d'éventuelles pollutions dommageables pour la qualité des milieux.

## Conclusion

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques naturels et technologiques.

## La prise en compte des nuisances sonores

### Rappel de l'état initial

La ville est concernée par des nuisances sonores liées aux infrastructures routières. Bry-sur-Marne est en effet traversée par des axes routiers majeurs qui induisent des nuisances sonores relativement importantes. L'autoroute A4 (E50), est classée en catégorie 1 avec un trafic de 170 000 à 244 900 véhicules/jour. Les RD130 (Avenue du Général Leclerc) et la RD120E sont classées en catégorie 4. Enfin, les RD 20 (rue Henri Cahn/rue du Four/Pont de Bry) et la RD233 (Pasteur) sont classées en catégorie 5. On observe également des nuisances sonores importantes liées à la voie ferrée de la grande ceinture de Paris classée catégorie 1 et le RER A classé catégorie 3. La commune est concernée par le PPBE (Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement) du Val-de-Marne mis en place en 2009, qui concerne les infrastructures départementales. Il identifie des points noirs du bruit sur la commune, dont 2 bâtiments d'habitations proches de l'A4 et du RER A qui sont impactés.

### Incidences négatives

Le PLU énonce des objectifs de développement démographique et d'accueil de nouvelles activités économiques. Ce développement du territoire induira nécessairement de nouveaux flux de déplacements, notamment motorisés, qui sont susceptibles d'entraîner une augmentation des nuisances sonores en raison du trafic routier. D'autre part, les nouvelles activités économiques pourront également être à l'origine de nuisances sonores diffuses.

De ce fait, l'ampleur des nuisances sonores actuelles pourra être accrue. Cette intensification des nuisances sonores concernerait alors les axes routiers déjà les plus

broyants, comme l'A4 ou le Boulevard Pasteur par exemple. Des zones nouvellement exposées pourront également apparaître.

### Incidences positives

#### **PADD**

La prise en compte des contraintes liées aux nuisances constitue un objectif bien défini dans le projet : « maîtriser les risques et les nuisances en faveur de leur qualité de vie ». Le PADD fixe ainsi comme orientation de « réduire l'exposition aux nuisances sonores ».

D'autre part, le PADD soutient une mobilité plus durable à travers la promotion des modes doux ou des transports en commun, appuyés par le projet du Grand Paris Express qui desservira le territoire en s'implantant sur des secteurs voisins. Ces objectifs participent également à maîtriser les nuisances sonores dans la ville liées au trafic routier mais aussi à maîtriser la qualité de l'air.

#### **OAP**

Il faut noter que l'OAP sur le secteur de la Plaine de Jeux, en prévoyant le réaménagement de l'entrée de ville pourra permettre, par les différents aménagements qui seront projetés, d'apaiser l'environnement proche du secteur.

De plus, un principe d'aménagement du secteur Bellan comprend la prise en compte des nuisances sonores lors des futures constructions en lien avec la proximité des voies ferrées.

#### **Règlement et zonage**

Les zones présentant des niveaux sonores parmi les plus faibles sont préservées et protégées notamment dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du PLU. Cela permet d'assurer le maintien de secteurs apaisés à long terme pour les habitants et usagers du territoire.

En outre, un rappel de la réglementation a été introduit dans le règlement concernant les constructions localisées à proximité des voies SNCF. Celles-ci devront prendre toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformément à la loi du 31 décembre 1992.

Le classement des voies sonores qui maillent le territoire sont reprises en annexe du PLU qui permettent ainsi d'informer les habitants.

### Conclusion

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores, le PLU prend en compte ce constat et développe des orientations et des outils pour en limiter les effets potentiels.

## Indicateurs de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'Urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.123-2-5 du code de l'Urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU,
- l'état O : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état O n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
<b>Axe 1. Viser l'équilibre emploi-habitat et conforter la dynamique économique du territoire communal</b>				
	<p>Taux d'emploi (nombre d'actifs / nombre d'emplois)</p> <p>Nombre d'établissements</p> <p>Part des actifs qui travaillent en dehors de la commune</p> <p>Déplacements domicile/travail</p> <p>Créations d'entreprises</p> <p>Suivi des projets de développement économique et touristique (mise en œuvre du projet Daguerre)</p> <p>Suivi de la mise en œuvre des objectifs du CDT</p> <p>Suivi de l'aménagement numérique</p>	<p>INSEE, INSEE CLAP, Ville, EPT</p> <p>Département</p>	<p>Annuelle et 9 ans</p>	<p>Taux d'emploi de 0,92 en 2011</p> <p>En 2013, 129 créations d'entreprises, dont 67% sont des entreprises individuelles</p> <p>En 2011, 85% des actifs bryards travaillent en dehors du territoire communal.</p> <p>Part modale des déplacements domicile-travail des actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 46,4% en transports en commun</li> <li>- 41,1% en voiture</li> <li>- 5,5% en marche à pieds</li> <li>- 4% en deux-roues</li> <li>- 3% n'utilisent pas de moyen de transport</li> </ul> <p>Phasage défini pour le raccordement à Bry-sur-Marne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014 : raccordement du nord-ouest de la commune ;</li> <li>- 2015 : secteur du centre-ville ;</li> <li>- 2016 : secteurs La Garenne, Coudrais, Bas Pasteur et Zones d'Activités.</li> </ul>
<b>Axe 2. Redéfinir la ville de Bry ; favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux</b>				
<b>Objectif 1 : Redéfinir la ville de Bry</b>	<p>Etude centre-ville : nombre de commerces en centre-ville, nombre</p>	<p>Ville, Chambre du commerce</p>	<p>annuelle</p>	<p>Rues étroites, des espaces publics de petite taille, certains bâtis présentant un état</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	<p>de stationnements et fluidité de flux de circulation en centre-ville, dynamique de construction en centre-ville,</p> <p>Suivi des projets de redynamisation du centre-ville</p> <p>Suivi des projets urbains et architecturaux sur le territoire et sur les secteurs stratégiques</p> <p>Études qualitatives sur la mise en valeur des entrées de ville et les éléments structurants</p> <p>Localisation des permis de construire</p>			<p>dégradé, une saturation des voies de circulation et des stationnements.</p> <p>Création d'emplacements en épi devant le marché, requalification du parking de la mairie, passage en zone bleue du parking Felix Faure, création d'arrêts-minutes</p>
<b>Objectif 4 : Favoriser les déplacements en transports en commun et modes doux</b>	<p>Etudes qualitatives</p> <p>Suivi des projets urbains et architecturaux</p> <p>Suivi des projets de transport</p> <p>Linéaire de liaisons douces</p> <p>Part modale des transports en commun pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Part modale de la marche à pied pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Modes de rabattement vers les gares</p>	<p>Ville/habitants</p> <p>STIF, INSEE</p>	<p>9 ans et annuelle</p>	<p>Part modale des déplacements domicile-travail des actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 46,4% en transports en commun</li> <li>- 41,1% en voiture</li> <li>- 5,5% en marche à pieds</li> <li>- 4% en deux-roues</li> <li>- 3% n'utilisent pas de moyen de transport</li> </ul>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Produire une offre de logements diversifiée pour assurer le parcours résidentiel des Bryards	<p>Nombre d'habitants, évolution démographique</p> <p>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, logements collectifs)</p> <p>Taux de vacances</p> <p>Variation de la typologie du parc de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements individuels, groupés ou collectifs</li> <li>- T1 / T2 / T3 / T4 et +</li> </ul>	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	9 ans et annuelle	<p>15 987 habitants en 2011, une croissance de 6,7% entre 2006 et 2011.</p> <p>Parc communal en 2011 : 7156 logements. Une augmentation de 2% par an depuis 2006, contre 0,5% par an entre 1999 et 2006.</p> <p>Un taux de vacance de 4,4% en 2011</p> <p>63% de logements collectifs en 2011</p> <p>T1-T2 : 21%</p> <p>T3 : 28%</p> <p>T4 et plus : 51%</p>
Développer la mixité sociale et fonctionnelle	<p>Part des logements sociaux dans les logements construits</p> <p>Taux d'emploi (nombre d'actifs / nombre d'emplois)</p>	Ville, SITADEL, INSEE.	9 ans et annuelle	<p>Taux SRU : 15,17% en 2015</p> <p>Taux d'emploi de 0.9 en 2011</p>
Accompagner cette dynamique en adaptant les équipements aux besoins de la population	<p>Nombre d'équipements livrés à l'échelle communale</p> <p>Accès en transports en commun et liaisons douces des équipements</p>	Ville, INSEE, études.	9 ans et annuelle	Sans objet
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable notamment les éléments de repère au sein du tissu	<p>Nombre de monuments historiques</p> <p>Nombre de sites classés</p> <p>Nombre d'éléments</p>	Base Mérimée Services de l'Etat Ville	9 ans	<p>3 Monuments historiques inscrits</p> <p>13 éléments de patrimoine repérés au sein du PLU</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
urbain	bâti ponctuels identifiés au PLU			
Préserver les caractéristiques urbaines qui définissent l'identité de la ville	Etudes qualitatives Suivi des projets urbains et architecturaux	Ville	9 ans et annuelle	Sans objet
<b>Axe 4. Renforcer la qualité du cadre de vie, protéger l'environnement</b>				
Valoriser la trame verte et la trame bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants	Superficie d'espaces de nature en ville protégés au PLU (espaces verts paysagers, espaces vert paysager à créer, EBC, cœurs d'îlots)	Ville	9 ans	29,5 ha
	Qualité de l'eau générale de la Marne	SAGE Marne Confluence	Annuelle	Bon état écologique
Inscrire la ville dans la transition énergétique et développer une gestion environnementale performante	Consommation moyenne d'énergie primaire des nouvelles constructions	Ville – suivi des PC	Annuelle	Donnée à déterminer
	Part des actifs utilisant la voiture pour se rendre au travail	Ville - INSEE	Annuelle	40,5%
	Volume d'eau potable consommée	Syndicat des Eaux d'Ile-de-France	Annuelle	162 L/hab/j
	Déchets ménagers et assimilés produits par habitant par an à Bry-sur-Marne	EPT – rapport du service d'élimination des déchets	Annuelle	445 kg/hab/an
	Taux de refus de tri	EPT – rapport du service d'élimination des déchets	Annuelle	24,5%
Maîtriser les risques et nuisances en faveur de la qualité	Part de la population soumise au risque inondation d'après	Ville - PPRi	9 ans	Donnée à déterminer

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
de vie	les emprises du PPRi			
	Part de la population située en zone affectée par le bruit routier ou ferroviaire	Ville (classement sonore des infrastructures routières)	Annuelle	Donnée à déterminer
	Qualité de l'air – nombre de jours avec un indice de pollution faible	Air Paris	Annuelle	228 jours/an
	Part de la population soumise au risque inondation d'après les emprises du PPRi	Ville - PPRi	9 ans	Donnée à déterminer