

Département du Val d'Oise

# Commune de Saint-Brice-sous-Forêt

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 :

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :



## SOMMAIRE

<b>1. CONTENIR L'URBANISATION DANS SES LIMITES ACTUELLES ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES OUVERTS ET NATURELS QUI LA CEINTURENT.....</b>	<b>7</b>
1.1. Maintenir les espaces naturels et paysagers .....	8
1.1.1. Préserver le massif forestier et les espaces arborés.....	8
1.1.2. Mettre à jour les rus et préserver leurs abords.....	8
1.1.3. Inscrire le Mont de Sarcelles en espace paysager au sein d'une continuité verte et d'une connexion écologique intercommunale .....	8
1.1.4. Préserver les espaces agricoles et leurs structures paysagères.....	8
1.2. Pérenniser et diversifier les activités agricoles.....	9
1.2.1. Permettre le maintien de l'activité agricole sur la Plaine du Luat et les coteaux de Nézant .....	9
1.2.2. Développer et poursuivre la diversification agricole en lien avec la spécificité du territoire saint-bricien.....	9
1.3. Ouvrir les espaces naturels et paysagers aux habitants .....	10
1.3.1. Favoriser la découverte des espaces agricoles et naturels identitaires par tous .....	10
1.3.2. Créer un espace récréatif, sportif et de loisirs sur le secteur des Plâtrières tout en valorisant les perspectives paysagères remarquables .....	10
1.3.3. Traiter les limites ville/campagne .....	10
1.4. Traiter le paysage des entrées de ville.....	11
1.4.1. Aménager et paysager l'entrée de ville nord à partir du rond-point du Souvenir Français.....	11
1.4.2. Aménager et paysager les abords de la D301 en entrée de ville sud, en cohérence avec l'espace paysager préservé du Mont de Sarcelles .....	11
<b>2. DYNAMISER LA VIE LOCALE .....</b>	<b>13</b>
2.1. Relier les pôles de centralité et affirmer leur spécificité .....	14
2.1.1. Créer un lien urbain, paysager et fonctionnel entre les pôles de centralité .....	14
2.1.2. Renforcer la mixité fonctionnelle des pôles de centralité .....	14
2.2. Faciliter les déplacements et favoriser les circulations douces.....	15
2.2.1. Faciliter les déplacements .....	15
2.2.2. Favoriser l'usage des modes de circulations douces .....	15
2.3. Ancrer les populations sur le territoire.....	16
2.3.1. Un parc de logements équilibré et réparti sur l'ensemble de l'espace urbanisé.....	16
2.3.2. Répondre aux besoins en équipements des habitants et restructurer l'offre .....	16
<b>3. ORGANISER ET GERER DE FAÇON DURABLE LE RENOUVELLEMENT URBAIN.....</b>	<b>17</b>
3.1. Préserver les caractéristiques historiques des quartiers anciens....	18
3.1.1. Préserver le patrimoine paysager et architectural .....	18
3.1.2. Valoriser le patrimoine culturel .....	18
3.1.3. Poursuivre les caractéristiques urbaines traditionnelles .....	18
3.2. Retrouver les qualités originelles des quartiers pavillonnaires tout en répondant aux besoins des habitants .....	19
3.2.1. Retrouver une unité urbaine et paysagère d'ensemble .....	19
3.2.2. Maintenir les cœurs d'îlots paysagers et réintroduire la biodiversité dans les quartiers .....	19
3.2.3. Permettre une densification des quartiers maîtrisée sur le plan urbain et paysager et innovante sur le plan environnemental.....	19
3.3. Préserver les qualités urbaines des opérations d'ensemble et améliorer leur cadre paysager .....	20
3.3.1. Poursuivre les caractéristiques urbaines et architecturales originelles tout en introduisant des techniques innovantes sur le plan environnemental ....	20
3.3.2. Paysager et végétaliser les espaces publics et collectifs délaissés.....	20
3.4. Requalifier les zones d'activités économiques .....	21
3.4.1. Paysager et végétaliser les zones d'activités.....	21
3.4.2. Optimiser le foncier et assurer une meilleure gestion environnementale ....	21

## LE RÔLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### **Introduction**

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est désormais constitué d'une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2 a modifié le contenu du PLU et notamment celui du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

L'Etat, dans une note du Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU), précise la nature du PADD :

- Le PADD est **un document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement qui eux sont opposables doivent être cohérents avec lui.

Le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal (qui doit avoir lieu au minimum deux mois avant l'arrêt du projet de PLU)
- Un contrôle par la population sur les engagements clairement énoncés des élus.

### ***Les orientations du PADD de Saint-Brice-sous-Forêt***

Le projet communal de Saint-Brice-sous-Forêt s'appuie sur les atouts du territoire, notamment son patrimoine naturel et culturel pour préserver la qualité de vie de ses habitants, conserver et améliorer l'équilibre du territoire.

L'affirmation de l'identité de Saint-Brice sur l'ensemble de son territoire constitue une orientation transversale à l'ensemble du PADD. Les grandes phases précédentes d'urbanisation ont en effet parfois mis de côté les caractéristiques locales saint-bricienne qu'elles soient d'ordre géographiques, historiques, culturelles... générant des quartiers dissociés sans cohésion d'ensemble. C'est bien cette identité saint-bricienne que le PADD vise à consolider.

Trois grandes orientations structurent le PADD de Saint-Brice-sous-Forêt :

- 1. Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et mettre en valeur les espaces ouverts et naturels qui la ceignent**
- 2. Dynamiser la vie Locale**
- 3. Organiser et gérer de façon durable le renouvellement urbain**



# 1. Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et mettre en valeur les espaces ouverts et naturels qui la ceinturent

## Constat

Les espaces urbanisés saint-briciens occupent près de la moitié du territoire communal, alors qu'ils en occupaient moins de 40 % au début des années 1980. Saint-Brice-sous-Forêt a néanmoins réussi à préserver de larges espaces naturels et paysagers remarquables sur le plan de la biodiversité qui s'inscrivent à l'échelle régionale, dans la grande ceinture verte francilienne. Encadrant les espaces urbanisés, ils leur assurent un cadre de vie de qualité et forment une coupure verte avec les communes voisines.

En dehors de l'activité agricole qui garantit pour partie leur maintien et leur entretien, ces espaces le plus souvent inaccessibles et impraticables par les habitants. Leur appropriation par chacun constitue l'un des enjeux de leur préservation à long terme.

## Orientations

- > Maintenir les espaces naturels et paysagers
- > Pérenniser et diversifier les activités agricoles
- > Ouvrir les espaces naturels et paysagers aux habitants
- > Traiter le paysage des entrées de ville

## 1.1. Maintenir les espaces naturels et paysagers

*Le projet de PLU vise d'une part, à stopper l'étalement urbain qui s'est effectué au cours des dernières décennies et à protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers et, d'autre part, à préserver les perspectives paysagères remarquables.*

### 1.1.1. Préserver le massif forestier et les espaces arborés

Le projet communal poursuit la préservation de la forêt de Montmorency déjà identifiée en site inscrit et en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2. Cet espace forestier est protégé non seulement pour ses richesses écologiques faunistiques et floristiques, mais également pour sa prégnance dans le grand paysage saint-bricien qui participe fortement de l'identité de la commune.

Le maintien des espaces forestiers passe également par le développement de la filière bois qui assure l'entretien et la valorisation des massifs.

Plus ponctuellement, le projet s'attache également à maintenir les masses arborées qui jalonnent non seulement les espaces naturels et agricoles, mais aussi les espaces urbanisés. Ces espaces composent le support de la trame verte communale d'intérêt écologique et paysager.

### 1.1.2. Mettre à jour les rus et préserver leurs abords

Le projet de PLU vise la reconstitution de l'équilibre naturel et des richesses écologiques des rus parcourant le territoire et de leurs abords. Les milieux aquatiques et humides qui y prennent place ont en effet été fragilisés par les interventions humaines qu'elles soient mécaniques ou chimiques.

Cette renaturation nécessite non seulement une préservation des abords des cours d'eau mais également une gestion irréprochable sur le plan environnemental.

De plus, une protection particulière sera portée sur les espaces agricoles et naturels saint-briciens sur lesquels ont été identifiés des milieux humides (forêt de Montmorency, coteaux du Mont de Veine et plaine du Luat).

### 1.1.3. Inscrire le Mont de Sarcelles en espace paysager au sein d'une continuité verte et d'une connexion écologique intercommunale

Constituant l'un des espaces ruraux les plus sensibles de la commune, le secteur du Mont de Sarcelles situé en limite communale sud fait l'objet d'une attention particulière.

Par sa situation en bordure de lourdes infrastructures de transports, ce secteur de vergers subit de fortes nuisances. De plus, localisé en franges de secteurs d'extension urbaine de Saint-Brice-sous-Forêt et de Groslay et des espaces urbanisés de Sarcelles, il est soumis à une forte pression foncière.

Aussi, le PLU vise à préserver ces espaces arboricoles qui s'inscrivent non seulement dans une continuité paysagère, mais aussi au sein d'une connexion écologique à l'échelle intercommunale.

### 1.1.4. Préserver les espaces agricoles et leurs structures paysagères

Le projet communal vise la préservation des espaces agricoles en stoppant l'étalement urbain, notamment au bas du coteau de Veine où l'urbanisation grignote peu à peu les terres agricoles.

Par ailleurs, il entend préserver les perspectives paysagères. Alors que les chemins et voies historiques (ancienne « voie romaine » sur la plaine du Luat) qui traversent ou surplombent les espaces agricoles offrent des vues remarquables sur le grand paysage francilien (espaces urbanisés, massifs forestiers et espaces agricoles), à partir des espaces urbanisés se sont davantage des « fenêtres » sur les espaces agricoles et naturels qui s'offrent à la vue, au détour d'une rue ou entre deux constructions... Ces « ouvertures », point d'échange entre les espaces agricole et urbain, méritent d'être préservées, valorisées, retrouvées et multipliées dans le cadre du PLU.

## **1.2. Pérenniser et diversifier les activités agricoles**

### **1.2.1. Permettre le maintien de l'activité agricole sur la Plaine du Luat et les coteaux de Nézant**

Le maintien de l'activité agricole passe tout d'abord par la préservation des terres agricoles, c'est pourquoi le projet de PLU empêche toute nouvelle extension urbaine. Mais cette préservation doit également limiter le morcellement des terres agricoles, pour assurer des activités viables.

Le projet communal vise ensuite à permettre le développement d'une activité agricole innovante, respectueuse des milieux et des continuités écologiques. Dans cette démarche, il permettra une évolution maîtrisée du bâti agricole pour s'adapter aux exigences actuelles et développer des projets novateurs.

### **1.2.2. Développer et poursuivre la diversification agricole en lien avec la spécificité du territoire saint-bricien**

Le projet de PLU vise à permettre la valorisation de la situation de la commune en frange de l'agglomération parisienne pour le développement d'une agriculture périurbaine s'inscrivant dans une démarche de développement durable qui limite les déplacements et les dépenses énergétiques et valorise les richesses et savoir-faire locaux.

Le renforcement des échanges entre les espaces agricoles et urbains et l'encouragement de la mise en place de circuits courts en rapprochant les producteurs (exploitants agricoles) des consommateurs (habitants de Saint-Brice-sous-Forêt et des communes voisines) s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Des activités de maraîchage mises en place dans le cadre de structures du type « Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne » (AMAP) peuvent notamment être mises en place.

Dans une démarche de diversification des activités agricoles, la poursuite de l'activité horticole et de la filière équestre est également encouragée, tout en maîtrisant les paysages.

De plus, des activités pédagogiques autour de l'agriculture et des espaces naturels sont favorisées.

## **1.3. Ouvrir les espaces naturels et paysagers aux habitants**

### **1.3.1. Favoriser la découverte des espaces agricoles et naturels identitaires par tous**

Le projet de PLU vise à encourager l'appropriation, par l'ensemble de la population, des espaces ruraux de la commune qu'ils soient forestiers, agricoles ou naturels, tout en les préservant du vandalisme.

Il s'agit notamment d'y encourager les promenades pédestres ou cyclables par des aménagements adaptés des chemins agricoles et historiques tels que la « voie romaine » sur la plaine du Luat.

Au-delà, des actions de sensibilisation à destination du grand public peuvent être mises en place. Il s'agit par exemple d'abris informatifs révélant le patrimoine local naturel et historique.

### **1.3.2. Créer un espace récréatif, sportif et de loisirs sur le secteur des Plâtrières tout en valorisant les perspectives paysagères remarquables**

Le projet de PLU vise à permettre l'ouverture au public du secteur des Plâtrières au sud de la commune, en limite de Groslay.

Occupé par d'anciennes carrières, le site sera sécurisé, dépollué et aménagé en parc urbain. Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable favorisant la création d'un espace social fédérateur à l'échelle de la commune et remarquable sur le plan écologique et paysager. Une attention particulière sera portée sur la mise en valeur des perspectives paysagères sur le grand paysage francilien.

En outre, en partie ouest, l'extension des espaces multisports à proximité du collège s'inscrit dans un projet d'ensemble cohérent avec le futur parc urbain.

### **1.3.3. Traiter les limites ville/campagne**

Le projet de PLU vise à gérer les limites entre la ville et la campagne.

Les vergers ou potagers qui entouraient auparavant les hameaux ruraux assuraient une transition paysagère sur cette interface. Aujourd'hui, le point de rencontre entre ces deux espaces est souvent abrupt : les champs bordent d'imposantes clôtures encerclant les extensions urbaines pavillonnaires.

Aussi, le PLU intégrera des prescriptions paysagères sur ces secteurs par une réglementation adaptée des clôtures, la protection d'espaces paysagers remarquables...

## **1.4. Traiter le paysage des entrées de ville**

### **1.4.1. Aménager et paysager l'entrée de ville nord à partir du rond-point du Souvenir Français**

Le projet de PLU vise la requalification paysagère et la restructuration de l'entrée de ville nord du centre ville de Saint-Brice-sous-Forêt. Il s'agit non seulement d'assurer la transition entre la vaste zone d'activités artisanales et commerciales qui s'étend vers le nord et le centre historique de la commune, mais aussi de marquer l'entrée dans le centre ville et de valoriser ses qualités urbaines, architecturales et paysagères.

Sur le plan fonctionnel, le réaménagement de ce secteur favorisera l'usage des circulations douces piétonnes et cyclistes.

### **1.4.2. Aménager et paysager les abords de la D301 en entrée de ville sud, en cohérence avec l'espace paysager préservé du Mont de Sarcelles**

Le projet de PLU vise un aménagement et un paysagement d'ensemble de l'entrée de ville sud de Saint-Brice-sous-Forêt, en lien avec les projets en cours sur ce secteur (enfouissement de la D125, création d'un parc urbain sur le secteur des Plâtrières, préservation de l'espace paysager du Mont de Sarcelles ...).

Il s'agit d'améliorer la lisibilité du site en limitant les effets de rupture et de cloisonnements générés par les infrastructures routières et la juxtaposition de programmes sans lien les uns avec les autres.

Le projet consiste à marquer une entrée de ville qualitative et valorisante pour la commune. Le traitement paysager sera pensé en lien avec l'espace paysager préservé du Mont de Sarcelles très perceptible depuis la D301. Enfin, les aménagements permettront des circulations douces confortables et sécurisées.



## 2. Dynamiser la vie locale

### Constat

L'histoire du développement de Saint-Brice-sous-Forêt a fortement déterminé l'organisation du territoire et la vie locale de la commune. Elle a généré l'émergence de plusieurs pôles de centralité : un premier, le centre historique, un second autour de la gare ferroviaire et un troisième autour du centre commercial des Vergers. Toutefois, ces secteurs de centralité, isolés les uns des autres, fonctionnent séparément et génèrent peu de synergie.

Par ailleurs, l'urbanisation du XXème siècle qui s'est majoritairement développée sous forme de grandes opérations a engendré une sectorisation des typologies de logements par quartiers, limitant la diversité du parc de logements et la mixité sociale des quartiers.

Enfin, les évolutions de la commune au cours des dernières décennies ont modifié les attentes des populations. Aussi, les équipements créés essentiellement dans la seconde partie du XXème siècle en accompagnement des grandes phases d'urbanisation ne sont parfois plus adaptés et méritent d'être en partie rénovés et restructurés.

### Orientations

- > Relier les pôles de centralité et affirmer leur spécificité
- > Faciliter les déplacements et favoriser les circulations douces
- > Ancrer les populations sur le territoire

## **2.1. Relier les pôles de centralité et affirmer leur spécificité**

### **2.1.1. Créer un lien urbain, paysager et fonctionnel entre les pôles de centralité**

Le projet de PLU vise à relier les trois pôles de centralité de la commune : le centre ville historique, le « pôle de vie » des Vergers et le quartier de la gare.

Il s'agit de stimuler les liens tant fonctionnels qu'urbains et paysagers entre ces pôles de centralité par une réglementation adaptée des volumes bâtis et des modes d'implantation des constructions.

De plus, les axes structurants de la commune (rue de Paris, boulevard de la gare, rue Pasteur...) pourraient faire l'objet de réaménagements pour permettre des circulations agréables et sécurisées entre les trois pôles de centralité, développer des espaces publics conviviaux et fédérateurs...

### **2.1.2. Renforcer la mixité fonctionnelle des pôles de centralité**

Le projet de PLU vise à renforcer le dynamisme commercial des trois pôles de centralité en offrant les conditions favorables au maintien et au développement des commerces et services de proximité. Il s'agit non seulement de prévoir des surfaces commerciales sur des sites stratégiques et accessibles pour tous (trottoirs confortables, offre en stationnement,...), mais aussi de renforcer la mixité fonctionnelle (habitat, activités économiques, équipements,...) pour multiplier les flux et assurer la pérennité des commerces.

Ainsi, l'offre en équipements sera restructurée et renforcée préférentiellement dans les pôles de centralité pour asseoir leur rôle polarisateur.

De plus, le développement de l'offre de logements sera intensifié dans les pôles de centralité pour offrir des logements au plus près des équipements, commerces et services. Cette logique s'inscrit bien dans une démarche de développement durable visant à favoriser les déplacements doux et limiter les déplacements motorisés.

## **2.2. Faciliter les déplacements et favoriser les circulations douces**

### **2.2.1. Faciliter les déplacements**

Le projet communal vise à permettre la création de nouvelles liaisons vers les pôles de centralité et notamment le centre ville. Il s'agit de créer des quartiers connectés à la ville, en lien avec les pôles de centralité, les équipements, les commerces et services...

Autour de la gare de Sarcelles Saint-Brice, un pôle gare intermodal relié au reste de la ville sera développé en vue d'offrir les conditions favorables pour développer les transports en commun et les circulations douces.

Les voies structurantes seront réaménagées pour permettre la cohabitation de l'ensemble de modes de déplacements (piétons, cycles, bus, voitures...) tout en affirmant la place des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Par ailleurs, le projet de PLU vise une meilleure gestion du stationnement. Non seulement des normes de stationnement (tous modes) seront fixées dans les projets de constructions, mais ce sont aussi les aménagements des espaces publics envisagés qui prévoiront des aires de stationnement intégrées dans le paysage urbain (poches de stationnement derrière des murs, stationnement longitudinal planté...). Il s'agit de restructurer l'offre de stationnement, notamment dans le centre ancien, et d'améliorer son intégration dans le tissu urbanisé.

### **2.2.2. Favoriser l'usage des modes de circulations douces**

Le projet communal vise à favoriser l'usage des déplacements doux non seulement dans un souci d'amélioration de la qualité de vie pour les habitants, mais aussi pour répondre à des préoccupations environnementales et réduire la consommation d'énergie, les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores.

Il vise à créer un réseau de circulations douces reliant les communes proches, les quartiers, les équipements et la gare. Aussi, il prévoit de faciliter les déplacements

piétons/cycles entre les pôles de centralité par le réaménagement sécurisé et confortable des axes structurants de la commune.

De plus, le stationnement des cycles sera prévu dans les nouveaux projets de construction et dans les espaces publics.

## 2.3. Ancrer les populations sur le territoire

### 2.3.1. Un parc de logements équilibré et réparti sur l'ensemble de l'espace urbanisé

La structure du parc de logements de Saint-Brice-sous-Forêt ne permet pas d'assurer l'ensemble du parcours résidentiel des habitants. Aussi, le projet de PLU prévoit la création de petits logements notamment pour loger les jeunes et les personnes âgées.

De plus, le projet communal vise à poursuivre la création de logements locatifs sociaux en s'attachant à disperser l'offre sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'arrêter de créer des « quartiers sociaux » stigmatisés, mais plutôt de diluer l'offre au sein des quartiers de la commune et des opérations.

Enfin, en application du Schéma Départemental sur l'accueil des gens du voyage, la commune participe, dans le cadre de l'intercommunalité, à la réalisation de places sur son territoire. Le projet de PLU anticipe un éventuel besoin complémentaire en permettant une extension de l'aire d'accueil des gens du voyage implantée sur la Plaine du Luat.

### 2.3.2. Répondre aux besoins en équipements des habitants et restructurer l'offre

Le projet de PLU vise à renforcer l'offre en équipements et services.

Les équipements de la commune (mairie, bibliothèque...) construits majoritairement au cours des années 1970 et 1980 sont parfois vieillissants, très consommateurs en énergie et ne répondent plus toujours aux attentes des habitants. Aussi, le projet de PLU prévoit leur restructuration (relocalisation partielle, réorganisation des services...).

Est également envisagée la création d'une médiathèque regroupant les services des deux bibliothèques existantes, l'une destinée aux enfants, l'autre aux adultes, dans une même structure. Au-delà de ce regroupement, il s'agit de créer un pôle

culturel structurant et fédérateur proposant une offre diversifiée à destination du plus grand nombre.

Le projet de PLU entend soutenir la création d'une « maison de la santé » regroupant plusieurs services de santé.

Enfin, compte tenu de la situation du quartier des Rougemont à l'écart du centre urbanisé, l'implantation d'un pôle multiservices y est prévue.

### 3. Organiser et gérer de façon durable le renouvellement urbain

#### **Constat**

Les espaces urbanisés de Saint-Brice-sous-Forêt possèdent de grandes qualités architecturales, urbaines et/ou paysagères. Néanmoins, les évolutions des quartiers au cours des dernières décennies ont parfois fortement altérées leurs caractéristiques originelles qui façonnent leur identité et la qualité de leur cadre de vie.

Aussi, l'un des enjeux du PLU est de retrouver les caractéristiques d'origine des quartiers saint-briciens, tout en assurant un renouvellement urbain maîtrisé et novateur sur le plan environnemental.

#### **Orientations**

- > Préserver les caractéristiques historiques des quartiers anciens
- > Retrouver les qualités originelles des quartiers pavillonnaires tout en permettant de répondre aux besoins des habitants
- > Préserver les qualités urbaines des opérations d'ensemble et améliorer le cadre paysager
- > Requalifier les zones d'activités économiques

### **3.1. Préserver les caractéristiques historiques des quartiers anciens**

#### **3.1.1. Préserver le patrimoine paysager et architectural**

Le projet de PLU s'attache à protéger les éléments du patrimoine bâti et végétal qui participent de la qualité du centre ville historique de Saint-Brice-sous-Forêt et à l'identité de la commune.

Aussi, les espaces paysagers et arborés remarquables qu'ils soient publics ou privés (parcs, jardins, arbre isolés...) seront préservés et le bâti remarquable identifié sera protégé (maisons bourgeoises, murs, petit patrimoine vernaculaire...).

#### **3.1.2. Valoriser le patrimoine culturel**

Le projet de PLU entend également valoriser l'histoire locale en préservant les témoignages du passé, tout en les inscrivant dans la vie locale.

Il s'agit notamment de la maison de Paul Eluard qui sera maintenue, tout en lui attribuant une vocation propre en lien avec la restructuration du centre ville. Pour ce faire, le réaménagement des parties intérieures de la construction pourra être envisagé.

#### **3.1.3. Poursuivre les caractéristiques urbaines traditionnelles**

Au-delà de la préservation des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du centre ville saint-bricien, le projet de PLU vise à poursuivre ces caractéristiques sur les franges du centre historique. Il s'agit de maîtriser et restructurer les implantations bâties et de permettre le renouvellement urbain dans une morphologie et des modes d'implantation des constructions en lien avec la trame urbaine historique.

Les projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant les énergies renouvelables seront autorisés. Le projet communal vise ainsi à inscrire les nouvelles

constructions dans la modernité en permettant une architecture contemporaine respectueuse du site et de son environnement en encourageant les techniques écologiques tout en composant avec l'esprit rural et l'identité de la commune.

## **3.2. Retrouver les qualités originelles des quartiers pavillonnaires tout en répondant aux besoins des habitants**

### **3.2.1. Retrouver une unité urbaine et paysagère d'ensemble**

Au fil des modifications des constructions et de leurs abords, les quartiers pavillonnaires ont perdu peu à peu de leur unité urbaine et paysagère qui les caractérisait.

Aussi, le projet de PLU vise à retrouver cette harmonie d'ensemble en réglementant la volumétrie des constructions, les matériaux, les types de clôtures, les modes d'implantation des constructions, les espaces libres et les plantations... Il s'agit notamment de renforcer le caractère végétal des quartiers.

### **3.2.2. Maintenir les cœurs d'îlots paysagers et réintroduire la biodiversité dans les quartiers**

Dans une démarche de développement durable soucieuse de la biodiversité, le projet de PLU entend maintenir des espaces libres végétalisés significatifs dans les quartiers, non seulement pour y permettre le développement de la faune et de la flore, mais aussi pour développer une « trame verte » assurant une continuité paysagère et écologique au sein des espaces urbanisés. Aussi, il vise la préservation des cœurs d'îlots végétalisés en contrant les implantations des constructions en double rang notamment.

La biodiversité est également favorisée en encourageant la création de haies végétales, de toitures végétalisées...

### **3.2.3. Permettre une densification des quartiers maîtrisée sur le plan urbain et paysager et innovante sur le plan environnemental**

L'évolution du bâti est permise dans les quartiers pavillonnaires afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs (extensions des constructions, aménagement des combles...). Toutefois, ces évolutions seront cadrées et maîtrisées pour ne pas nuire à la qualité d'ensemble des opérations.

Les projets d'architecture contemporaine seront favorisés et encadrés de façon à s'adapter à l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. De même, l'utilisation des énergies renouvelables sera encouragée à condition de ne pas générer de nuisances de voisinage (implantation des arbres, nuisances sonores...).

Les projets prendront en compte les risques issus du contexte naturel saint-bricien (retrait-gonflement des argiles, mouvement de terrains liés au gypse, risques liés aux alluvions tourbeuses compressibles, axes de ruissellement en cas d'orages...) et limiteront les impacts sur les milieux fragiles (sensibilité de la nappe liée à la présence de couches perméables n'assurant pas la protection des calcaires lutéciens).

De plus, ils intégreront les risques liés à la présence de canalisation de gaz et les nuisances sonores (PEB de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle, infrastructures de transports classées).

### **3.3. Préserver les qualités urbaines des opérations d'ensemble et améliorer leur cadre paysager**

*Cette orientation concerne le quartier des Vergers et les opérations de logements collectifs.*

#### **3.3.1. Poursuivre les caractéristiques urbaines et architecturales originelles tout en introduisant des techniques innovantes sur le plan environnemental**

Le quartier des Vergers comme les opérations de logements collectifs possèdent des qualités urbaines et paysagères souvent liées à la forte présence végétale, mais plus encore à l'unité d'ensemble de ces quartiers.

Aussi, le projet de PLU vise à poursuivre ces caractéristiques encore bien perceptibles malgré quelques évolutions dommageables notamment sur le traitement des clôtures dans le quartier des Vergers. Il s'agit de permettre des extensions et des aménagements des constructions dans le respect du paysage d'origine de chaque opération.

Ces opérations réalisées au cours des années 1970 et 1980 s'avérant souvent énergivores, le projet PLU encourage, dans les projets de réhabilitation, de rénovation ou d'extension des constructions, l'utilisation des techniques environnementales innovantes notamment pour une meilleure isolation des constructions et l'utilisation des énergies renouvelables.

#### **3.3.2. Paysager et végétaliser les espaces publics et collectifs délaissés**

La dissociation des flux piétons et motorisés à partir de laquelle ont souvent été conçues ces opérations d'ensemble a généré d'un côté, des espaces publics de qualité et de l'autre, des espaces peu qualifiés dédiés au stationnement, aux locaux techniques.... Aussi, le projet de PLU vise à réglementer le paysagement

des aires de stationnements ainsi qu'une meilleure intégration des espaces de collecte des déchets...

De plus, le projet de PLU vise à permettre, dans une démarche de développement durable, la mise en œuvre d'une gestion collective des déchets.

## **3.4. Requalifier les zones d'activités économiques**

### **3.4.1. Paysager et végétaliser les zones d'activités**

Les zones d'activités de la commune ont été conçues sans lien avec l'identité locale et sont peu paysagées.

Le projet de PLU vise leur requalification à partir d'un traitement paysager assurant une plus forte présence végétale. Ainsi, la biodiversité peut aussi se développer dans ces espaces en plantant les espaces publics, en favorisant les toitures végétalisées, ...

### **3.4.2. Optimiser le foncier et assurer une meilleure gestion environnementale**

Les zones d'activités sont actuellement très consommatrices de foncier et peu performantes sur le plan énergétique.

Le projet de PLU s'attache à favoriser la densification de ces espaces et à encourager la mixité fonctionnelle (commerces, activités tertiaires, bureaux, équipements...). Il s'agit de permettre la mutualisation de certains espaces tels que les aires de stationnement.

Par ailleurs, le PLU encourage une meilleure gestion environnementale dans les zones d'activités économiques en limitant les surfaces imperméabilisées, en récupérant les eaux pluviales (dans le respect des exigences de la législation et de la réglementation en la matière) et en développant les énergies renouvelables par l'installation de panneaux solaires en toiture des constructions par exemple.



-  Préserver le massif forestier et les espaces arborés
-  Remettre à jour les rus et préserver leurs abords
-  Préserver l'espace paysager du Mont de Sarcelles
-  Valoriser la continuité verte et la connexion écologique intercommunale
-  Préserver les espaces agricoles
-  Maintenir les vergers et leurs structures paysagères
-  Stopper l'étalement urbain
-  Créer un espace récréatif, sportif et de loisirs
-  Préserver et valoriser les cônes de vue remarquables
-  Traiter le paysage d'entrée de ville
-  Affirmer la spécificité des pôles de centralité
-  Relier les pôles de centralité
-  Préserver les espaces paysagers
-  Préserver les caractéristiques historiques des quartiers anciens
-  Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères des quartiers et maîtriser l'évolution
-  Requalifier les zones d'activités économiques