



DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
Commune de Briis sous Forges

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Orientations d'Aménagement

Document arrêté en Conseil Municipal du 9 Juillet 2007

Commune de Briis sous Forges

Mairie
Place de la Libération
91490 BRISS SOUS FORGES
Tél. : 01 64 90 70 26
fax : 01 64 90 79 65

SIAM
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
tél : 01 60 12 69 00
fax : 01 60 12 67 00

SOMMAIRE

Partie 1 : Les objectifs municipaux

Un objectif de croissance modérée
Développer une offre d'habitat diversifiée
...Afin d'accueillir les populations nouvelles
Les principes d'un développement maîtrisé

Partie 2 : Les sites potentiels de développement

Plan général de localisation

1. La Vieille Terrière
2. Secteur des Sablons
3. Les Jardins Rebus et les Bauges
4. Secteur de la Croix Rouge

Partie 1

LES OBJECTIFS MUNICIPAUX

Un objectif de croissance modérée...

Au cours des réflexions sur le devenir de la commune, ont été proposés et débattus un certain nombre de scénarii de croissance démographique et l'analyse de leurs conséquences sur le développement de l'urbanisation ou les services et équipements. Le choix s'est naturellement orienté vers un scénario de croissance modérée de l'ordre de 1,2% par an, afin de garantir le maintien des effectifs scolaires et ralentir le vieillissement du village. Ce consensus majoritaire a été validé à deux conditions :

- la réalisation d'un programme diversifié d'environ 120 logements (locatif et accession, petits et grands logements, petits collectifs / maisons de ville et pavillons...) pour satisfaire les besoins familiaux et financiers de chacun
- l'étalement dans le temps (horizon 2020) de la réalisation de ces logements afin de favoriser une intégration progressive et harmonieuse.

Développer une offre diversifiée d'habitat

Favoriser le parcours résidentiel et répondre aux besoins croissants et diversifiés nécessitent une politique communale volontariste pour la réalisation d'un large éventail d'habitat, tant dans leur typologie que dans leur financement. Il s'agit d'éviter l'écueil de laisser se développer de l'habitat en lotissement classique, aujourd'hui réservé à des familles relativement aisées.

Ainsi, à travers le PLU, la commune entend orienter l'offre d'habitat et promouvoir à la fois la réalisation de :

- de logements locatifs de petite taille pour les jeunes quittant le domicile familial, pour les personnes âgées ou familles monoparentales
- de logements pour les habitants à revenus modérés

- de logements individuels intermédiaires pour les jeunes ménages souhaitant s'installer, ou pour les personnes âgées qui ne désirent plus habiter une grande maison.
- de terrains à bâtir et de pavillons.

La commune propose la réalisation d'environ 120 logements en extension des zones urbaines, à l'horizon 2020, dont :

- 20 à 25 % de logements aidés
- 25 à 30% de logements en accession à prix limités
- 50 % de logements libres.

...et lutter contre le vieillissement de la population

Il s'agit donc de permettre l'installation ou le maintien de la population en favorisant :

- d'une part, le parcours résidentiel sur la commune, en commençant par offrir des logements adaptés pour les jeunes quittant le domicile familial et en proposant des logements adaptés à tous les habitants au cours de leur vie en fonction de leur évolution sociale et de leurs revenus.
- d'autre part, d'offrir des possibilités pour les jeunes ménages en quête d'une première acquisition ou d'un logement individuel dans des conditions financières abordables.

Les principes d'un développement maîtrisé

LE BOURG, support du développement ...

Les possibilités de constructions résiduelles dans les zones actuellement urbanisées sont insuffisantes pour répondre aux objectifs démographiques.

Des possibilités d'extension du bourg ont alors été inscrites, dans la continuité de l'agglomération et dans les limites physiques données par les bois au Nord et les infrastructures à l'Est et au Sud afin de limiter la consommation d'espaces naturels.

LES HAMEAUX, des évolutions dans les contours actuels

Les possibilités visent un double objectif : celui de préserver le caractère de "hameau" avec ses caractéristiques rurales et celui de préserver les espaces naturels qui les encadrent.

Dans ces conditions, l'évolution des hameaux restera limitée aux parties bâties. Seules des évolutions respectant la cohérence et la qualité des lieux seront admises.

Des orientations d'aménagement spécifiques

Parmi les extensions potentielles sur le Bourg, 4 sites font l'objet d'orientations d'aménagement particulières :

- la Vieille Terrière
- les Sablons
- les Jardins Rebus
- La Croix Rouge

Les autres sont inscrites en zone à urbaniser à long terme (chemin de la Justice et Sablière)

Ces orientations sont destinées à cadrer l'aménagement de ces secteurs et à préciser les cibles de Développement Durable recherchées :

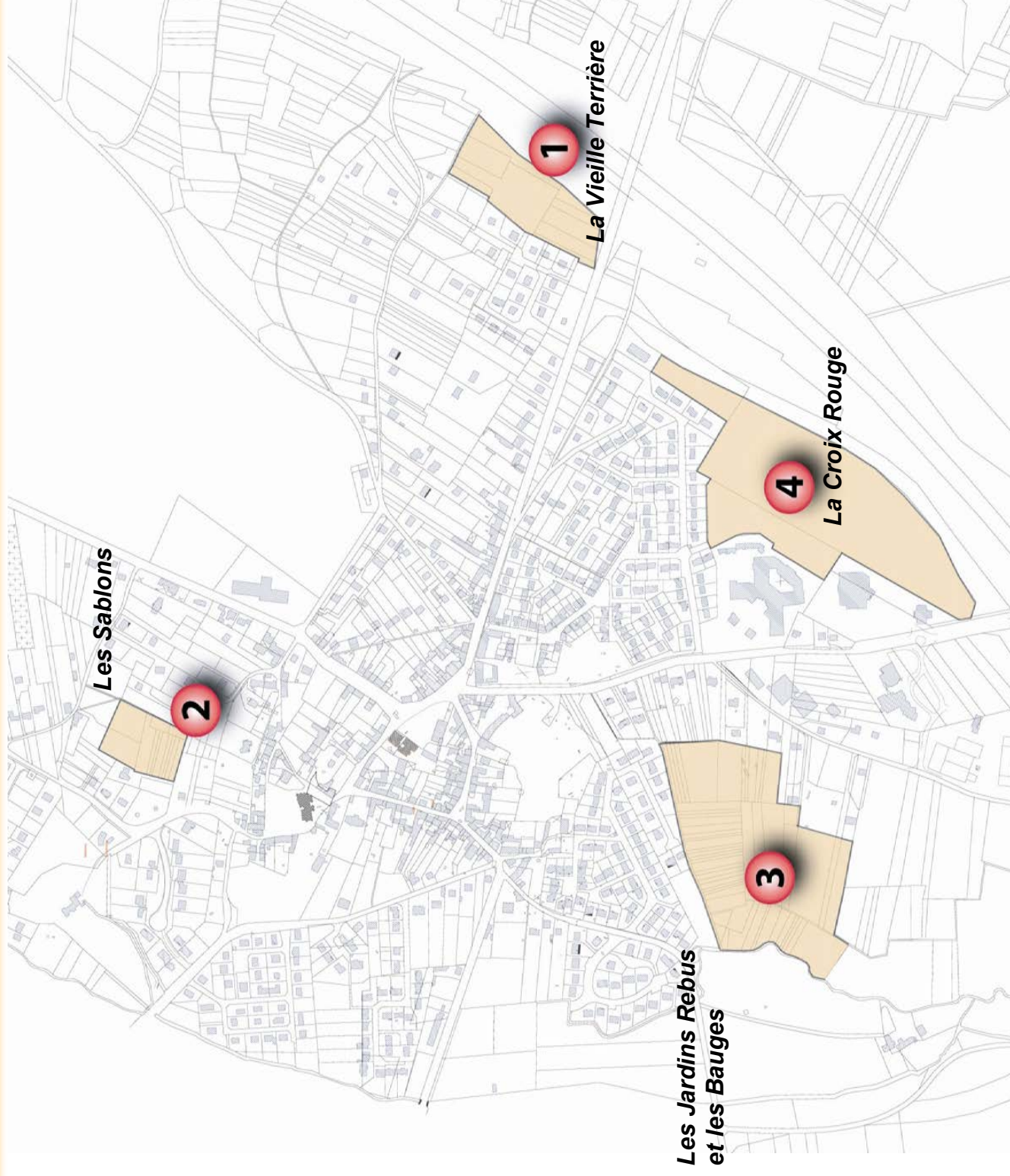
- en terme de programme et de mixité de l'habitat ou de diversité de populations
- en terme de circulations douces et de sécurité
- en terme de gestion des eaux
- en terme d'économie d'énergie
- en terme de lutte contre les nuisances et de paysagement.

Un projet de Charte d'objectifs environnementaux est en cours de validation et vient compléter les orientations d'aménagement et les dispositions réglementaires sur les sites suivants. Cette charte est annexée en pièce n°8 du PLU.

Partie 2

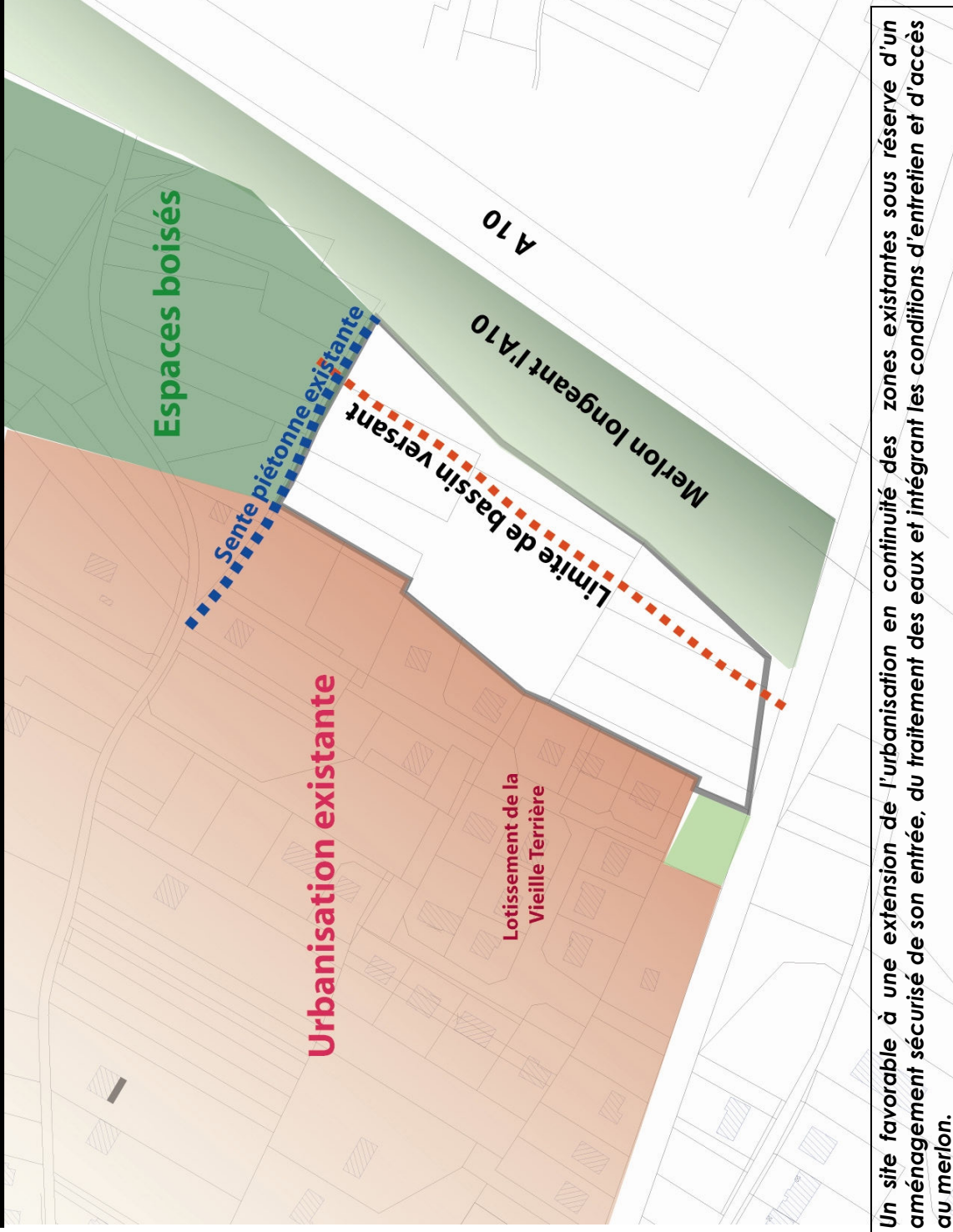
LES SITES DE DEVELOPPEMENT *Orientations d'aménagement*

PLAN DE SITUATION GENERAL



La Vieille Terrière

PRESENTATION DU SITE



Un site favorable à une extension de l'urbanisation en continuité des zones existantes sous réserve d'un aménagement sécurisé de son entrée, du traitement des eaux et intégrant les conditions d'entretien et d'accès au merlon.

Localisation et accès

En limite Est du Bourg au pied du merlon de l'autoroute. Il est délimité au Nord, par une sente piétonne cheminant à travers les propriétés privées et, au Sud, par l'angle de la déviation du Bourg et la rue M. Quinet. Son accessibilité n'est pas évidente et nécessite un aménagement sécurisé spécifique depuis la rue M. Quinet.

Environnement du site

Il s'inscrit dans la continuité du lotissement de la Vieille Terrière. Il est bordé au nord par un chemin piétonnier qui délimite les pentes et les parties arborées et à l'Est par le merlon de l'A10 surplombant le site et assurant une bonne isolation phonique. Le site constitue un espace encore naturel (cultures résiduelles dans un contexte semi-urbain).

Topographie

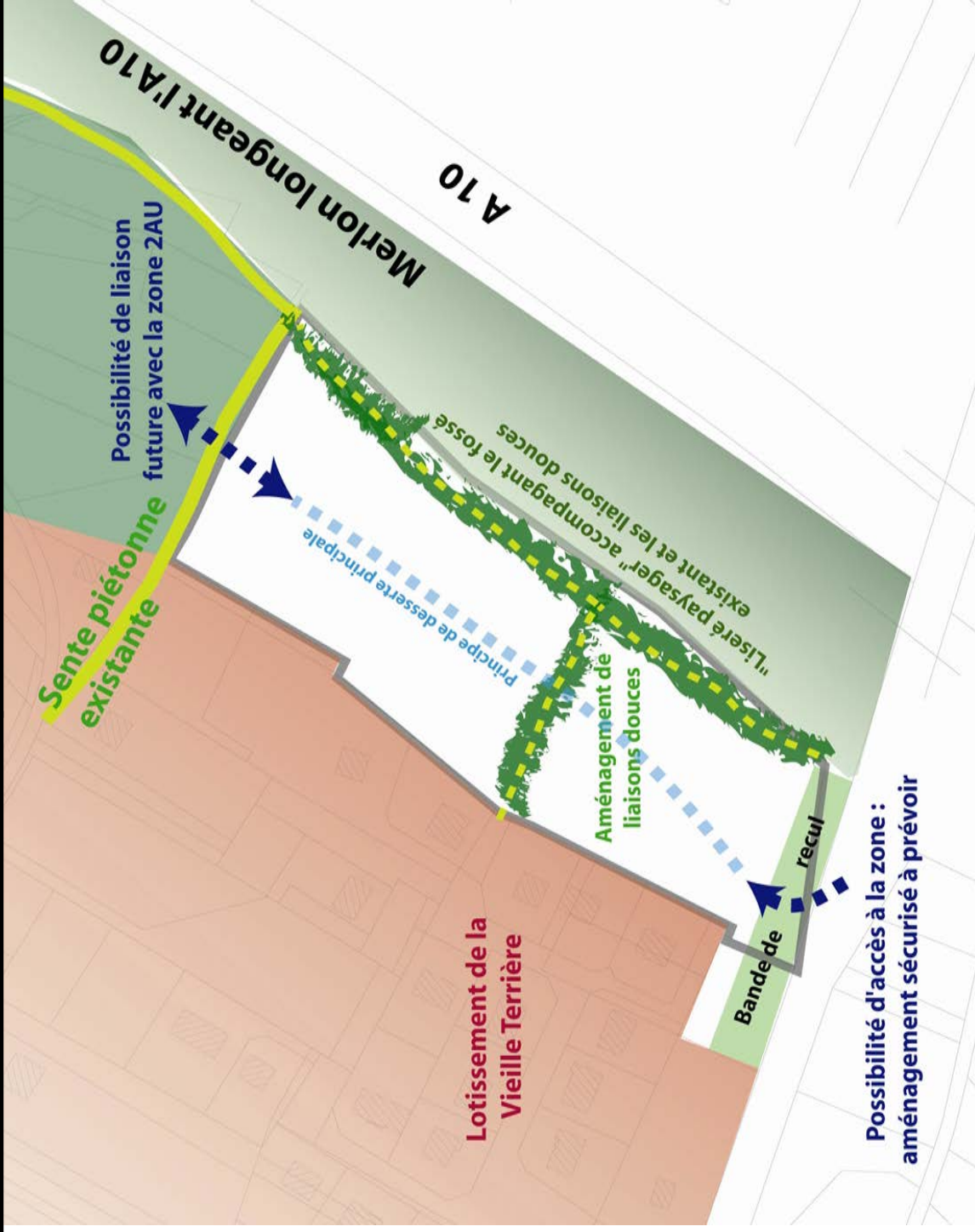
Un site en légère déclivité du Nord au Sud, annonçant les plus fortes pentes boisées situées au-delà vers le Nord. Un site traversé par la délimitation de deux bassins versants (Prédecelle à l'Ouest et Rémarde à l'Est)

Desserte par les réseaux

Le site est bordé par l'ensemble des réseaux publics accessibles depuis la rue M. Quinet. Il est longé par un fossé d'eaux pluviales longeant le merlon.

La Vieille Terrière

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Vocation de la zone et programme

Possibilités d'accueil d'une vingtaine de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble s'inscrivant dans la continuité de la Vieille Terrière.

Les aménagements particuliers

- Aménagement d'un accès sécurisé depuis les voies le desservant (rue Marcel Quinet ou éventuellement par le lotissement de la Vieille Terrière)
- Gestion particulière des eaux compte tenu de la situation sur deux bassins versants
- Prise en compte des contraintes d'aménagement et d'entretien du merlon et du fossé existant
- Traitement qualitatif du pied du merlon
- Aménagement de cheminements piétons vers les espaces boisés au Nord et prévision d'une future liaison avec la zone 2AU.

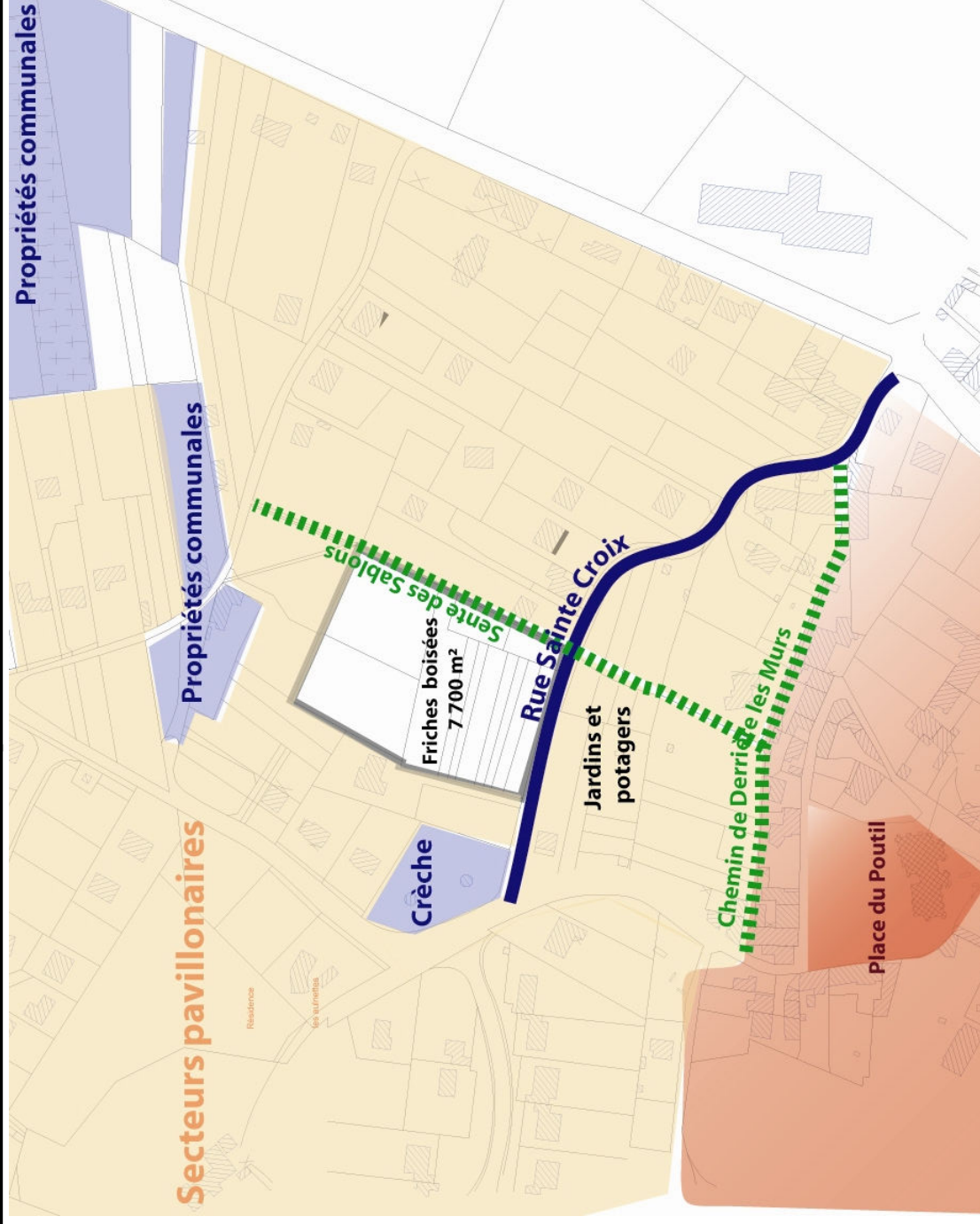
Les cibles environnementales

La gestion de l'Eau sur le site en vue d'un rejet minimal en sortie d'opérations.

L'aménagement de liaisons douces reliant les quartiers existants aux nouveaux.

Les Sablons

PRESENTATION DU SITE



Un site constituant une dent creuse dans un environnement urbain favorable à une densification de l'urbanisation à proximité du centre ville.

Localisation et accès

Une situation intéressante à proximité du centre ville, au nord de la place du Poutil. Ce site, de petite taille, est bordé par la rue Sainte Croix et situé à proximité de deux cheminements piétonniers (chemin de Derrière les Murs, sente des Sablons).

Environnement du site

Il s'inscrit dans un environnement urbain à proximité immédiate du centre bourg. Le site est actuellement non bâti et est occupé par des jardins ou des friches boisées. Il constitue une « dent creuse » sans réel intérêt naturel dans ce quartier central proche des équipements et du cœur de ville.

Topographie

Un site installé sur les pentes du « promontoire » sur lequel se trouve le centre ancien (Place du Poutil).

Desserte par les réseaux

Le site est bien desservi par l'ensemble des réseaux passant sur les voies traversant et bordant le site (Rue Sainte Croix, chemin des Sablons).

Les Sablons

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Vocation de la zone et programme

Sur une superficie de 13 710 m², la zone doit permettre l'accueil de quelques maisons de ville et/ou une dizaine de lots.

Les aménagements particuliers

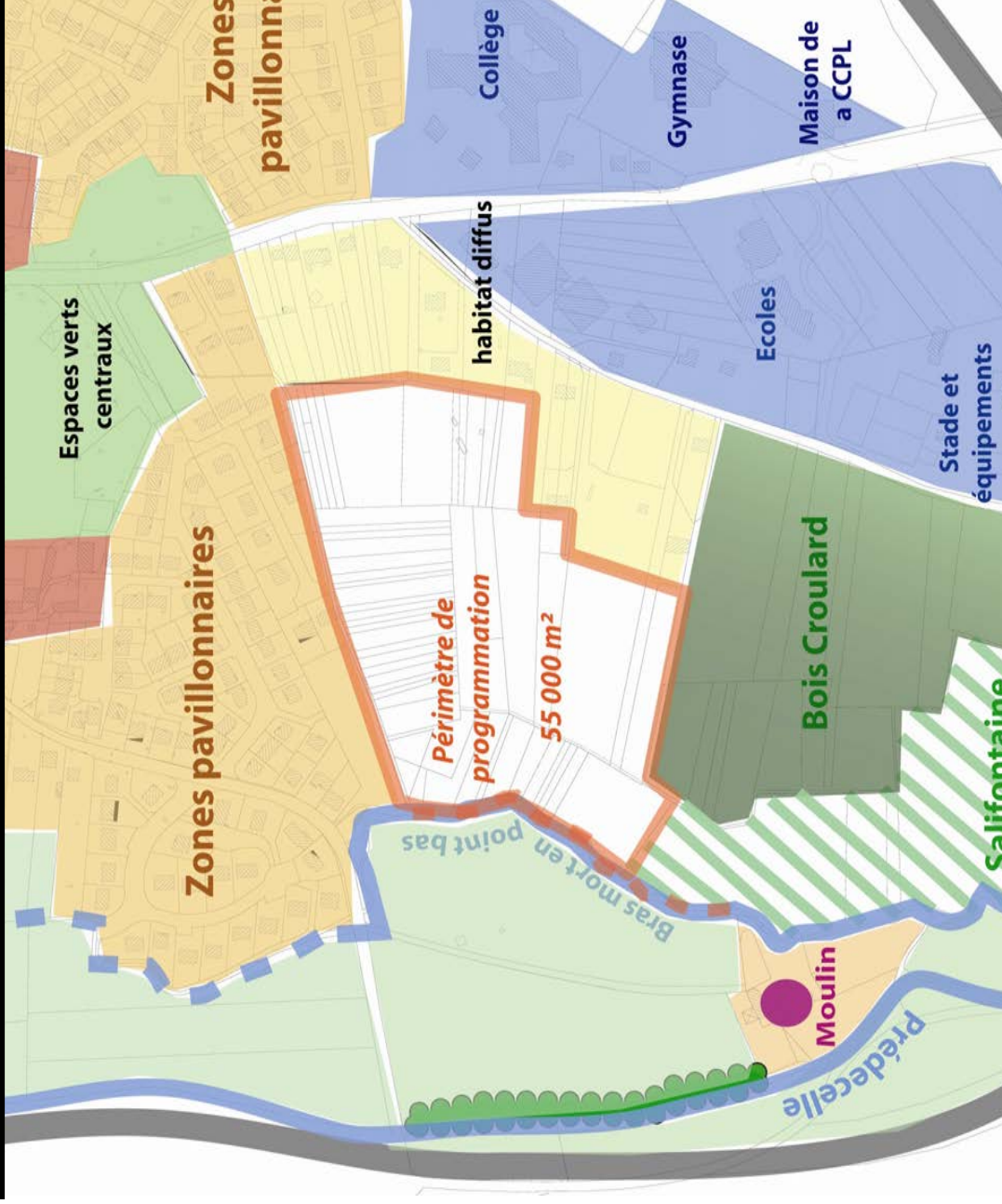
- Préservation et valorisation des cheminements piétonniers existants.
- Respect d'une trame verte en conservant certains sujets potentiellement intéressants dans le site boisé
- aménagement d'un espace commun central, lieu de vie de ce petit ensemble

Les cibles environnementales

- Préservation du caractère arboré du site et identification des sujets les plus intéressants à préserver.
- Valorisation des circulations douces et liaisons vers le centre ville

Les Jardins Rebus et les Bauges

PRESENTATION DU SITE



Un site favorable à une extension de l'urbanisation en continuité des zones existantes et à proximité des équipements et du centre ville.
Des enjeux d'aménagement hydrauliques importants.

Localisation et accès

Au sud-ouest du bourg. En continuité des espaces urbanisés de la Gravelle et des Bauges. Le site est aujourd'hui peu accessible depuis les voies de circulation existantes. Les points d'entrée sont envisageables depuis la rue Charles Godin, la rue Fontaine de Ville et la rue des Ecoles. Par ailleurs, le site est traversé par la sente des Jardins Rebus.

Environnement du site

Le site s'inscrit dans un environnement de qualité avec la présence du Bois Croulard et des espaces naturels de Salifontaine au Sud (futur Espace Naturel Sensible). Il est longé en son point bas par un bras mort de la Prédecelle. Par ailleurs, il bénéficie d'une situation stratégique dans le bourg à proximité des équipements communaux, non loin du centre ville. Le site constitue un espace naturel non aménagé et occupé actuellement par des jardins potagers et des cultures. Quelques habitations sont situées à proximité du bras mort.

Topographie

Un site en pente d'Est en Ouest et descendant vers le point bas de la commune, la vallée de la Prédecelle.

Desserte par les réseaux

Le site est bordé par l'ensemble des réseaux publics accessibles depuis les voies adjacentes. Un bassin de désensablage est présent sur le site. Compte tenu de la situation au point bas de la commune, le site est un milieu récepteur important des eaux de ruissellement du bourg et des eaux d'écoulement de la Prédecelle. La gestion des eaux et leur traitement constituent donc un enjeu technique et environnemental important.

Les Jardins Rebus et les Bauges

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Vocation de la zone et programme

Sur une superficie de 4,5 hectares, la zone doit permettre l'accueil d'une cinquantaine de logements diversifiés : une dizaine en petit collectif, une quinzaine de maisons de ville et des lots à bâtir sur le reste.

Les aménagements particuliers

- **AMENAGER DES ACCES ADAPTES ET SECURIS** au regard de l'importance de l'opération : rechercher les solutions d'une double entrée ...
- **CREER UNE OU DES CENTRALITES** au cœur de l'opération d'habitat par des aménagements de placettes et d'espaces verts structurants et conviviaux.
- **AMENAGER LES LISIERES** du Bois Croulard avec un traitement en ourlet boisé ou forêt ouverte (voir page suivante) variable selon les séquences
- **CREER UN VERITABLE MAILLAGE DE CIRCULATIONS DOUCES** cohérent se raccordant sur celles existantes et permettant de relier les équipements existants et le centre ville.
- **AMENAGER LES BERGES DU BRAS MORT** et créer des espaces verts

Les cibles environnementales

- **LA GESTION DE L'EAU** et la rétention des eaux locales des eaux sur les espaces publics et privés.
- **UNE CONCEPTION « BIO-CLIMATIQUE »** dans le futur plan masse : les constructions seront préférentiellement orientées vers la Prédécelle. Les voies les plus longues favoriseront un axe Est-Ouest et des implantations de constructions propices à la récupération des énergies passives (l'organisation interne des constructions devra favoriser cet atout par un positionnement optimal des pièces et ouvertures).
- **DES AMENAGEMENTS PAYSAGERS GENEUX** : le traitement de la lisière forestière du Bois Croulard devra être soigné et les berges de la Prédécelle seront préservées en tant que milieu naturel.

« Les Jardins Rebus » est un site au caractère bucolique avec ses jardins, ses sentes et sa proximité avec la forêt. Afin de garder une trace de cette ambiance, on privilégiera des essences à fleurs, des petits arbres comme des fruitiers d'ornement.

Une forêt ouverte

Au sud, un chemin vient longer la forêt ouverte aux promeneurs.

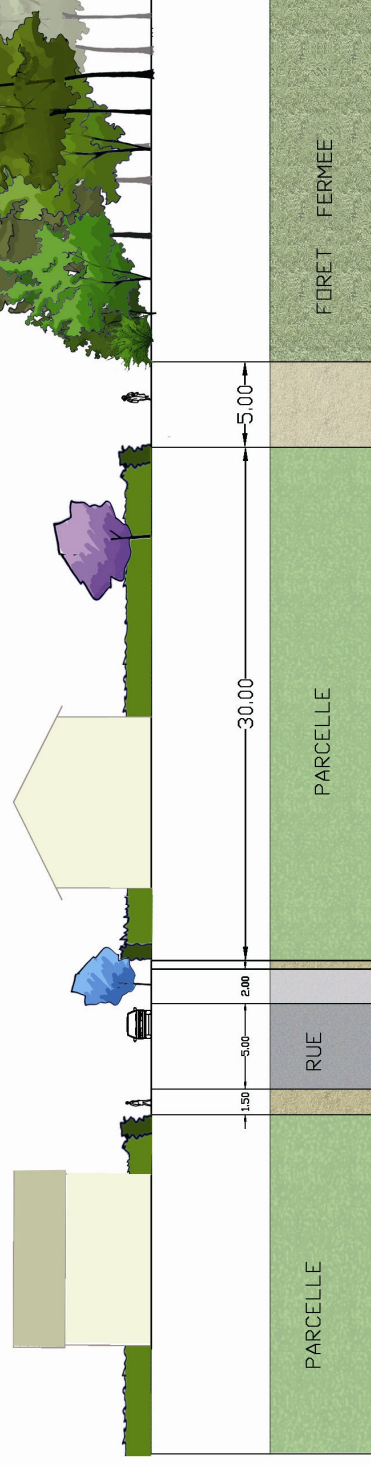


Une forêt fermée par un ourlet paysager

La forêt peut également être fermée visuellement et physiquement par la création d'un ourlet paysager.

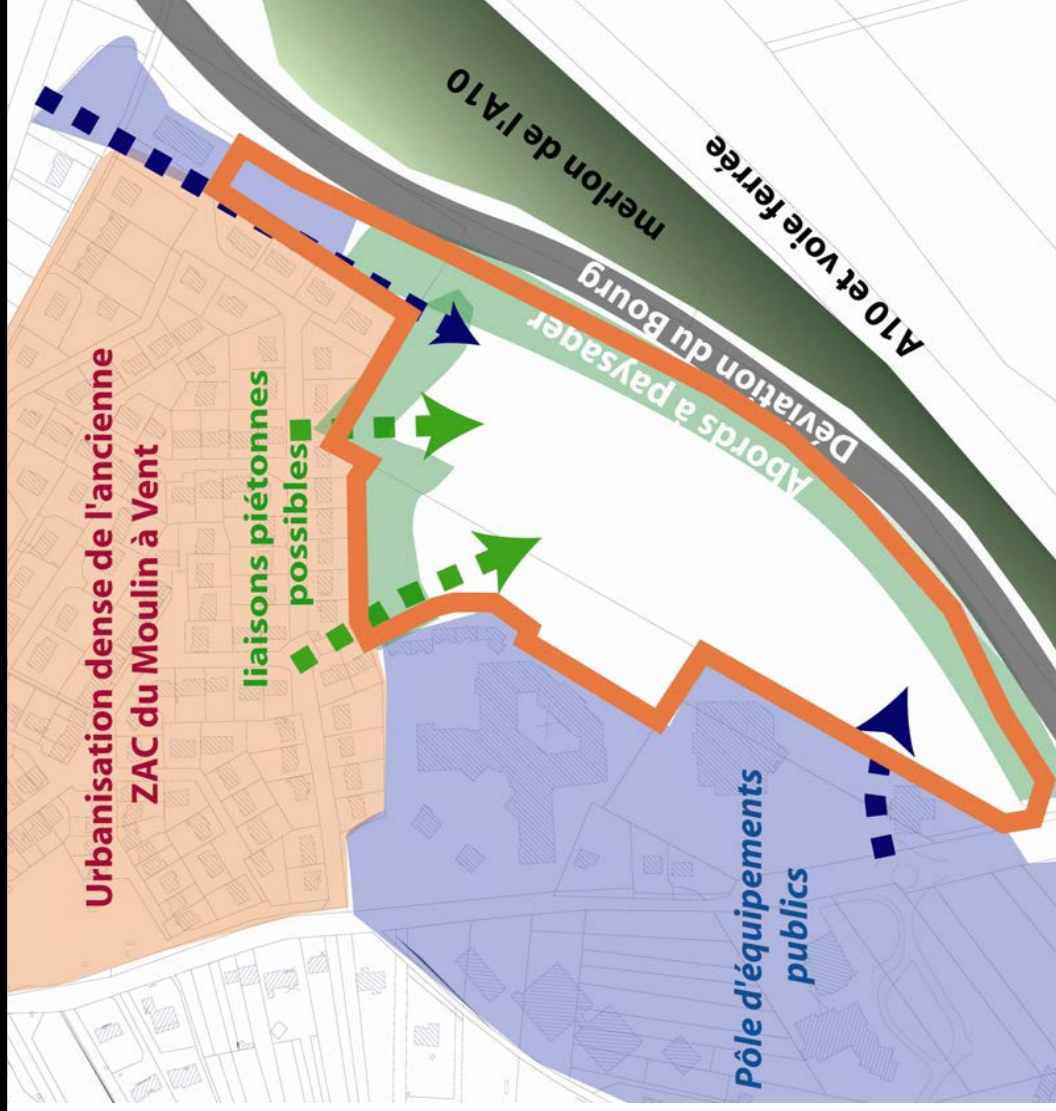
Composé de strates végétales différentes (petits arbustes, arbustes, petits arbres, grands arbres) l'accès est plus difficile.

L'ourlet paysager peut s'interrompre ponctuellement pour laisser certains accès possibles (départs de chemins par exemple).



La Croix Rouge

PRESENTATION DU SITE



Un site aux franges sud-est du bourg, situé dans un contexte peu idéal pour l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat. Des possibilités d'accès limitées et des exigences paysagères et environnementales par rapport à la déviation.

Localisation et accès

En limite Sud-Est du Bourg. Le site est bordé par la déviation du bourg qui apporte des nuisances. Par ailleurs, le site est difficilement accessible dans les conditions actuelles. Son traitement nécessite une réflexion sur une hypothèse d'accès sécurisé depuis la voie Marcel Quinet ou depuis le terrain du siège de la CPPL.

Environnement du site

Le site s'inscrit dans le prolongement de l'importante opération d'habitat de l'ancienne ZAC du Moulin à Vent. Il constitue un site d'entrée de ville important. On notera la proximité des ateliers municipaux et de nombreux équipements.

Topographie

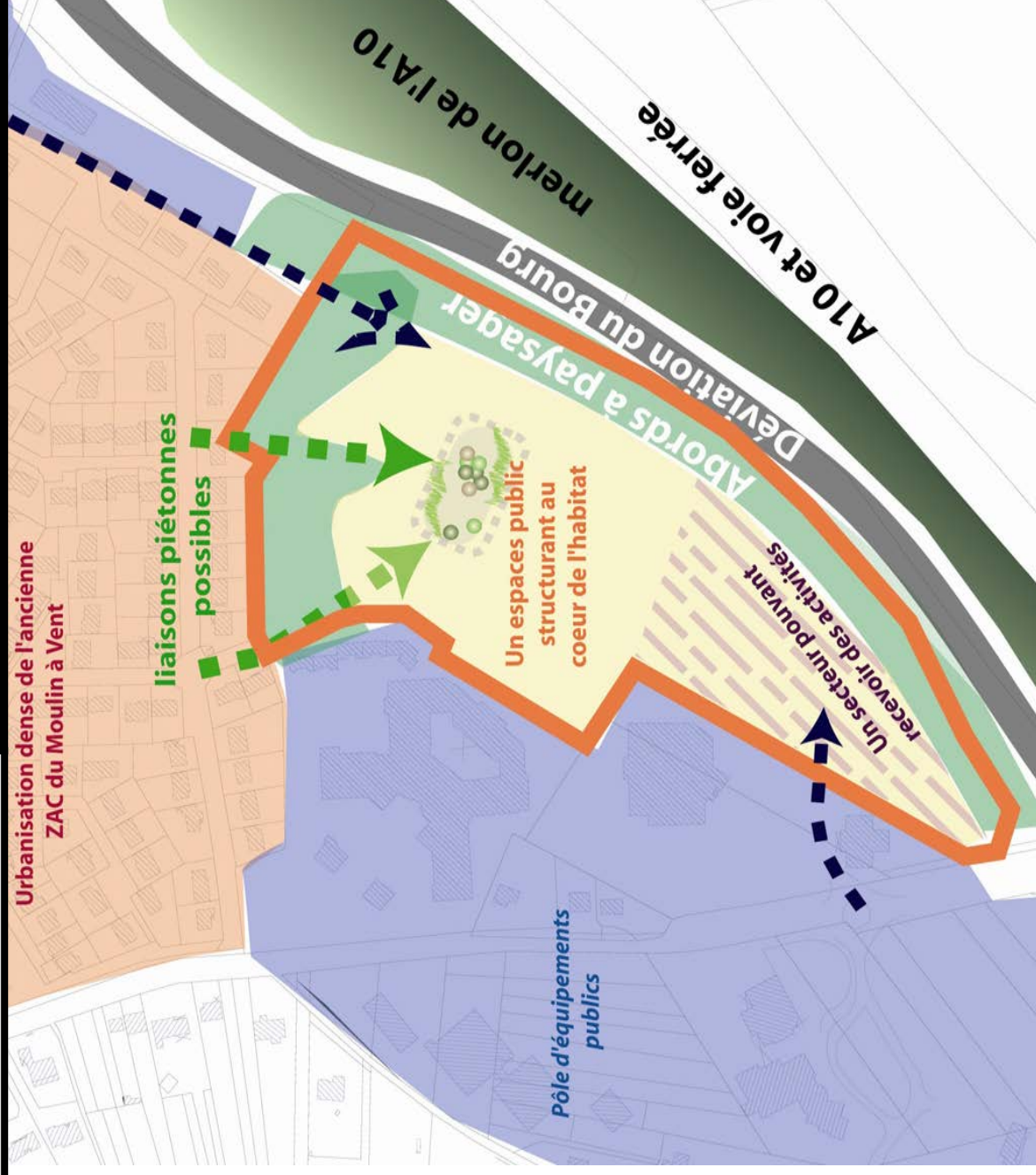
Un site en légère déclivité du Nord au Sud, très visible depuis la déviation : un site « vitrine » du village dans les paysages.

Desserte par les réseaux

Le site est bordé par l'ensemble des réseaux publics accessibles depuis la déviation ou la rue Fontaine de Ville.

La Croix Rouge

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Vocation de la zone et programme

Sur une superficie de 5 hectares, la zone doit permettre l'accueil d'une cinquantaine de logements répartis entre 20% de logements aidés, 40% de maisons de ville ou collectifs privés et 40% de terrains à bâtir ou pavillons.

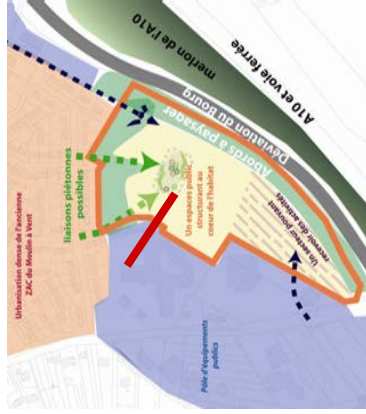
Les aménagements particuliers

- Aménagement d'un accès sécurisé depuis la rue Marcel Quinet : une réflexion commune avec l'accessibilité de la zone de la Vieille Terrière pourrait être préconisée.
- Aménagement d'un accès depuis le rond-point sur la rue Fontaine de Ville via les abords de la Maison de la CCPL.
- Aménagement paysager et intégré des abords de la déviation et d'une coupure verte avec les zones d'habitat denses existantes.

Les cibles environnementales

- Le paysagement le long de la RD97 pour apporter l'image d'une ville verte, tout en préservant un espace tampon.
- le traitement des nuisances sonores par :
 - . un travail sur l'orientation des constructions pour limiter les impacts du Bruit sur les habitations
 - . des isolations thermiques en façades sur les constructions les plus proches de la RD 97.

A l'ouest du site, on remarque la présence d'une frange végétale composée d'arbres de hautes tiges. Ils marquent fortement le paysage, créant une ligne forte. Cette frange est conservée. Afin de garantir le maintien des végétaux, une bande inconstructible de 5m est mis en place de part et d'autre. D'un côté les jardins. de l'autre côté une allée.



Cette petite centralité crée un cœur de quartier agréable, composé d'un petit collectif, de maisons de ville et d'une petite place. Au sud, les maisons de ville s'ouvrent sur la place. Au nord de la place, le petit collectif vient former un front bâti. De petits arbres alignés viennent composer cette place minérale. Derrière le petit collectif, un parking paysager vient créer la transition avec les lots plus au nord.

