



V - 14 MARS 2014

A.V.A.P.

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS DE L'AVAP DE
BRIE-COMTE-ROBERT CONCERNANT LA
REALISATION OU LA DISPENSE D'UNE EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE



1 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT

4

2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

14

3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

38

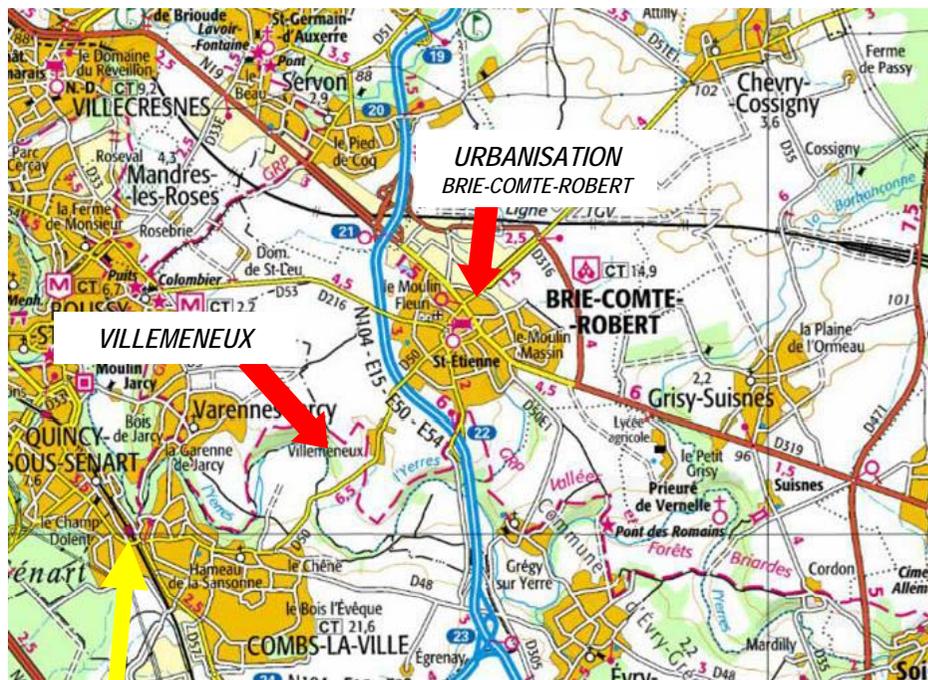
Présentation générale - Localisation

Le territoire de la ville est couvert par un plan local d'urbanisme approuvé le 8 janvier 2004, et dont la révision arrêtée le 18 octobre 2011 a été approuvée le 18 décembre 2012. Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a été instituée sur le territoire de la commune, par arrêté préfectoral n°2000-2376 en date du 13 novembre 2000. Son élaboration avait été initiée le 8 mars 1990 par délibération du Conseil Municipal et son périmètre validé le 4 juillet 1995. Son objet était d'apporter d'avantage de cohérence dans la délimitation du périmètre de protection, et de réfléchir à une prise en compte globale de la qualité urbaine (notamment en termes de gabarit général des constructions ou bien vis-à-vis de l'omniprésence de la publicité dans la commune). La commune a décidé le 17 janvier 2012, d'engager le processus de transformation de la ZPPAUP en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), instituée par l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, repris dans les articles L.642-1 à L. 642-10 du Code du Patrimoine. La création des AVAP ne constitue pas une rupture fondamentale avec les actuelles ZPPAUP. Le présent document rappelle donc le périmètre de la ZPPAUP et s'appuie et reprend les éléments d'analyse du rapport de présentation de justification de la ZPPAUP.

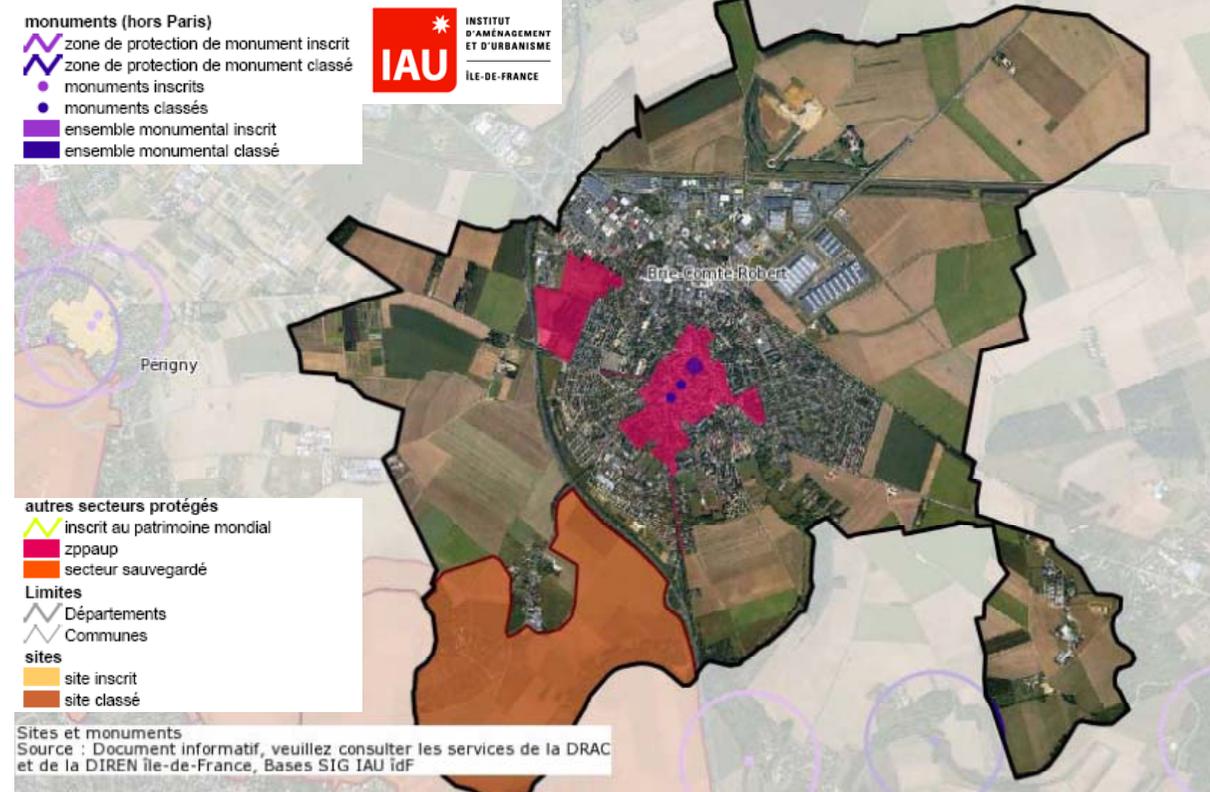
Ancienne capitale de la Brie française, Brie-Comte-Robert est située à l'ouest de la Seine-et-Marne, sur le plateau de Brie, à environ 30 km de Paris, 18 km de Melun et 14 km de la ville nouvelle de Sénart.

L'accessibilité de la ville est facilitée par la présence d'axes routiers majeurs tels que la RN 104 ou Francilienne reliant Paris au secteur de Monthéry, Evry-Corbeil-Essonne, Sénart, Marne-la-Vallée, Roissy et Cergy-Pontoise. La commune n'est pas directement desservie par une gare.

Elle est le chef lieu du canton du même nom et appartient à la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie avec les communes de Chevry-Cossigny et Servon.



La gare la plus proche et la mieux desservie en TC pour les habitants de Brie Comte Robert est celle de Combs-la-Ville (RER D).



Le territoire est concerné aujourd'hui par 3 grands types de protections:

- L'une, ancienne, concerne les **Monuments Historiques**, avec le classement de l'église Saint Etienne et de l'Hôtel Dieu en 1840 puis en 1925 des ruines du vieux château.
- **une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager** instituée en novembre 2000 (en fuschia sur le plan).

- La troisième, plus récente, concernant le paysage, avec le classement en septembre 2005 de la séquence seine et marnaise de la **Vallée de l'Yerres** au titre des sites, perspectives, paysages et de son caractère «pittoresque». Elle touche le Sud-Ouest du territoire communal.

1 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT



Rappel du périmètre de la ZPPAUP

D'une superficie de 73ha, la ZPPAUP de Brie-Comte-Robert concernait le centre ancien ainsi que les abords du site du Moulin Fleuri (Parc François Mitterrand, au Nord Ouest du territoire.)

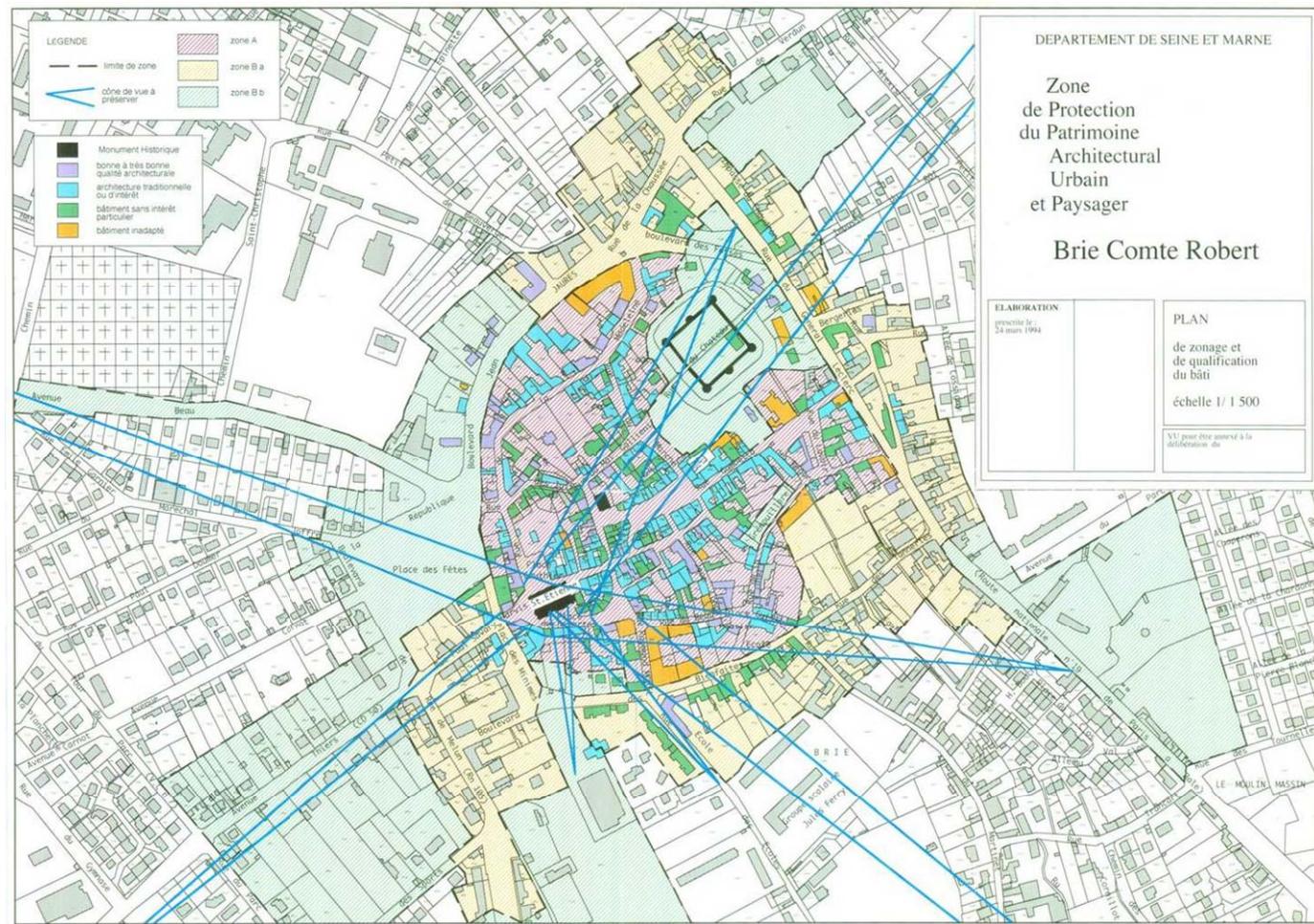
Son objet était :

- d'assurer la protection du patrimoine paysager et urbain,
- de mettre en valeur des quartiers et sites à protéger pour des motifs d'ordre esthétique ou historique notamment en améliorant (ou protégeant) les champs de visibilité (périmètres autour des monuments historiques).

Il existait 3 secteurs distincts au sein de la ZPPAUP de Brie-Comte-Robert pour lesquels les règles de constructions et de préservation étaient plus ou moins strictes.

Le plan de la ZPPAUP identifie par ailleurs:

- Le bâti d'intérêt architectural au travers d'une classification
 - o *Bâtiment de qualité ou de composition exceptionnelle (monuments historiques),*
 - o *Bâtiment de bonne à très bonne qualité architecturale ou très représentatif d'une architecture traditionnelle,*
 - o *Bâtiment d'architecture traditionnelle ou de morphologie intéressante,*
 - o *Sans intérêt particulier,*
 - o *Inadapté*
- Des cônes de vues à préserver.



Plan de la ZPPAUP

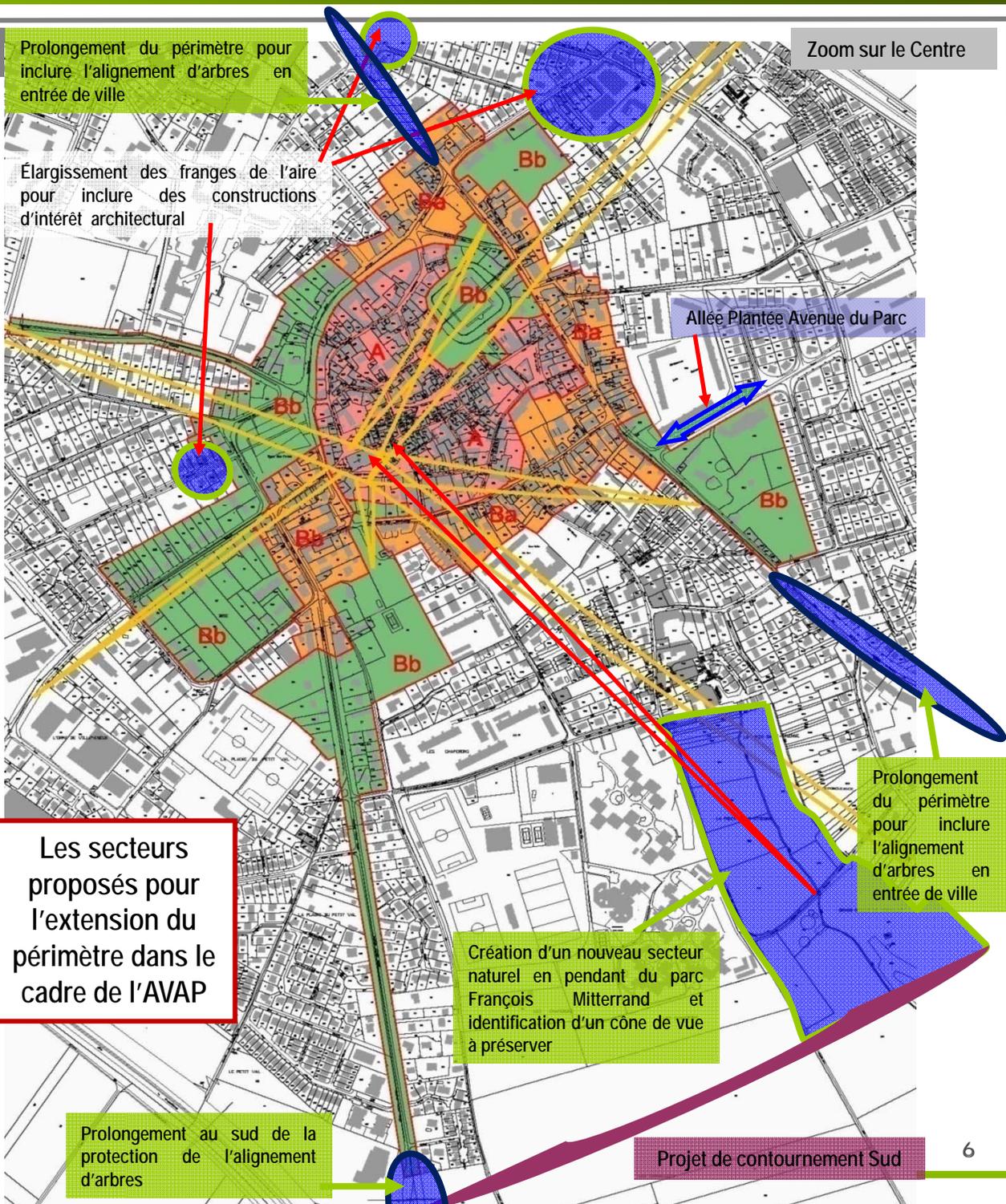
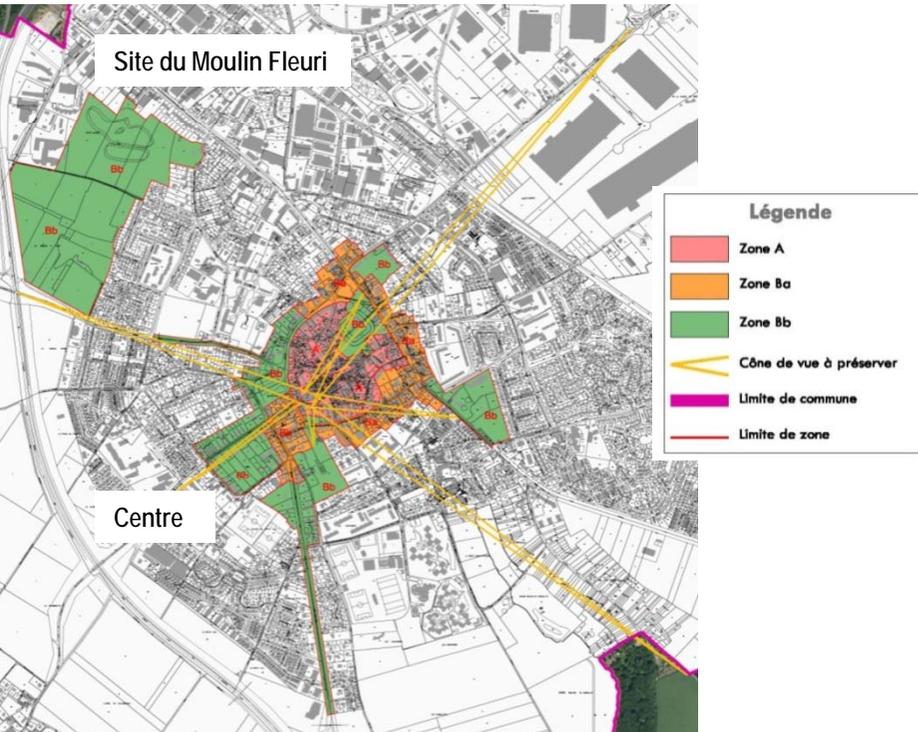
Zoom sur le Centre

Les 3 secteurs

- Secteur A : il correspondait au centre ancien de Brie-Comte-Robert autrefois ceinturé par des remparts. Les prescriptions y étaient précises et visaient à pérenniser l'ambiance particulière de ce secteur.
- Secteur Ba : il correspondait à la périphérie immédiate du secteur A (constructions du XIXème et du XXème siècles). L'objectif des prescriptions architecturales était de préserver l'harmonie des faubourgs.
- Secteur Bb : il correspondait à de grandes propriétés boisées qui forment une couronne autour du centre ville.

UNE AIRE DE VALORISATION A ETENDRE

Le périmètre de la ZPPAUP instaurée en 2000

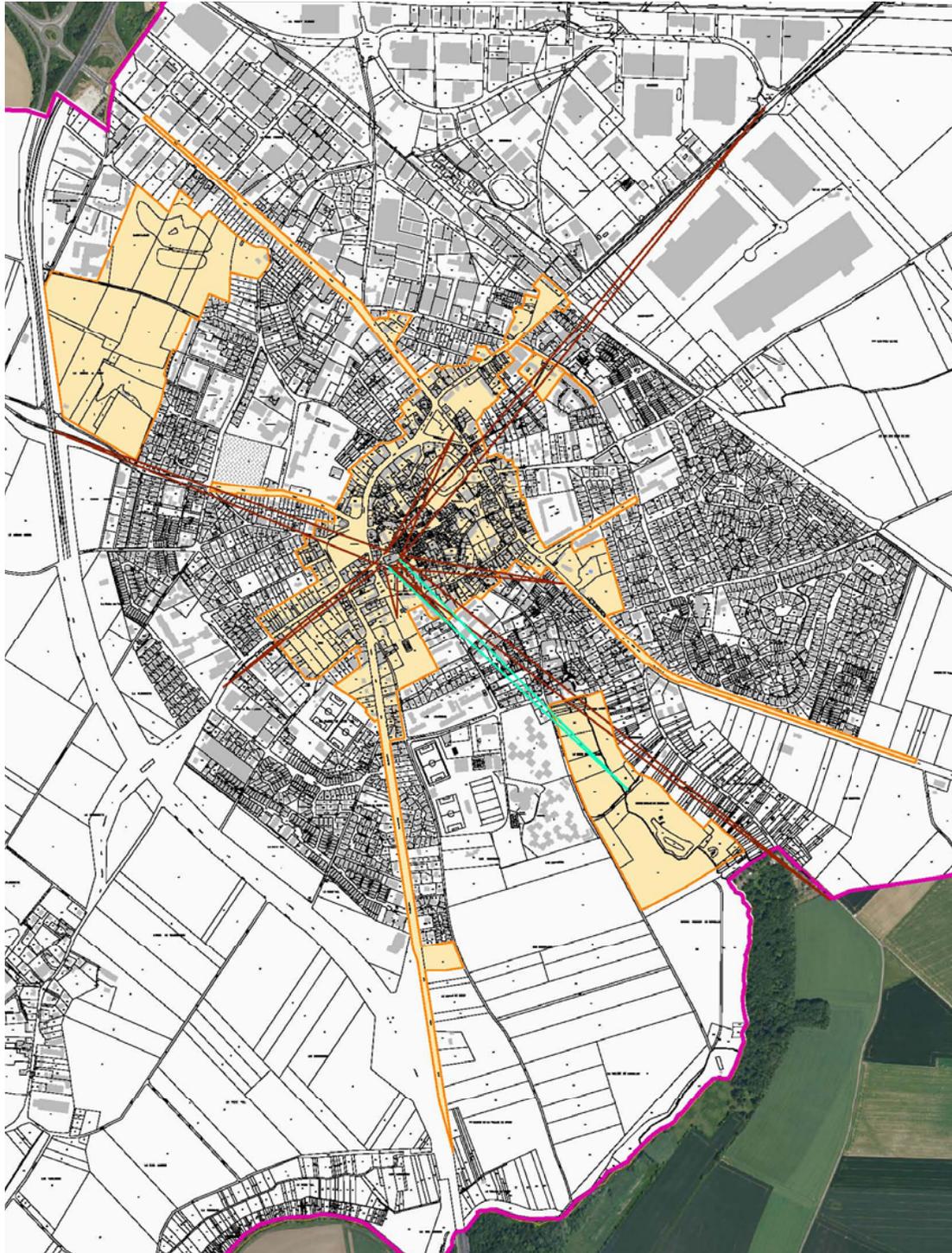


Les secteurs proposés pour l'extension du périmètre dans le cadre de l'AVAP

Le diagnostic s'est attaché à valider le périmètre de la ZPPAUP et à examiner au regard des évolutions du tissu urbain, des mises en valeur de l'espace public, des enjeux de développement durable et des projets notamment exprimés dans le PLU, la nécessité ou non d'élargir ce périmètre. Plusieurs points ont été relevés figurant sur la carte ci-contre :

- Plusieurs constructions ou ensemble de constructions d'intérêt architectural jouxtant le périmètre de la ZPPAUP édifiées à la fin du XIXème ou au début du XXème siècle,
- la totalité de l'alignement d'arbres de l'entrée historique au sud de Brie-Comte-Robert ce qui permet d'y inclure également la jonction du projet de contournement sud,
- L'allée du Parc plantée d'un alignement dissymétrique jouxtant le périmètre de la ZPPAUP pour sa qualification du paysage urbain,
- La zone naturelle au sud-est de la ville traversée par le ru des Cornillots pour des raisons environnementales, paysagères (cône de vue sur l'église), archéologiques (site du moulin des Cornillots) et d'agrément (mise en valeur du ru, promenade...)
- Les alignements d'arbres ne figurant pas dans le périmètre de la ZPPAUP qui qualifient les entrées de ville.

On notera que le périmètre du site du Moulin fleuri comprenant le parc François Mitterrand et la propriété Saint-Lazare n'est pas modifié.



Le périmètre de l'AVAP

-  AVAP
-  Cône de vue à préserver
-  Nouveau cône de vue à préserver

4 secteurs sont distingués au sein du périmètre de l'AVAP

 Secteur 1 : secteur central

Le secteur 1 qui recouvre le centre ancien, sa délimitation correspond approximativement à la ville médiévale située à l'intérieur des remparts. Il contient de nombreux bâtiments d'intérêt architectural.

Au PLU, il est couvert par la zone UA.

 Secteur XIXe - XXe dense/à densifier

Le secteur 2 correspond à la ville étendue au XVIIIème, XIXème et XXème siècles, c'est la première ceinture d'urbanisation, hors les murs, de la ville médiévale. Il est en vis-à-vis du secteur 1.

Au PLU, il est couvert par la zone UA.

 Secteur XIXe - XXe peu dense

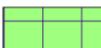
Le secteur 3 correspond à la ville étendue aux XIXème et XXème siècles, il présente un tissu bâti dont les emprises bâties sont faibles, de nombreux jardins présentent une végétation qui joue un rôle dans la qualification de l'espace public.

Au PLU, il est couvert par la zone UT.

 Secteur paysager

Le secteur 4 correspond à des espaces paysagers. Ce secteur a pour objectif principal de conforter la trame verte et bleue dans l'espace urbain à la fois pour des raisons de maintien de la biodiversité mais également pour la qualité paysagère de cette trame.

Au PLU, la zone N en couvre une partie.

 Secteur 4a : secteur paysager d'insertion d'équipements publics



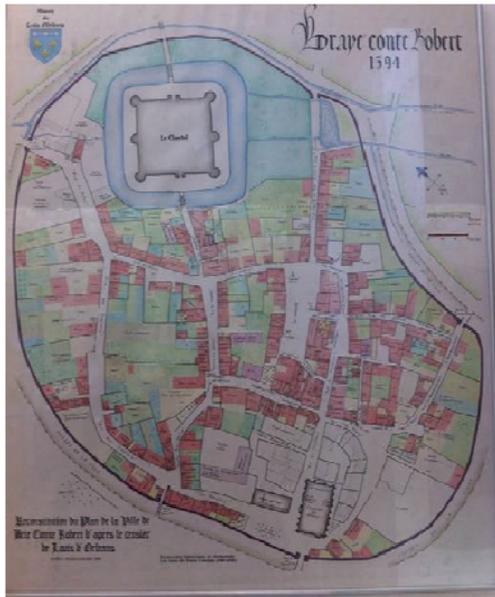
 Limite de commune

 Limite de zone

4 secteurs sont distingués au sein du périmètre de l'AVAP

Le secteur 1 qui recouvre le centre ancien, sa délimitation correspond à la ville médiévale située à l'intérieur des remparts, toutefois y sont inclus également :

- Le vis-à-vis rue de la Grenouillère qui présente notamment des constructions d'intérêt architectural majeur. La construction récente de logements collectifs qui en avait été exclue dans la ZPPAUP est intégrée afin de gérer ce vis-à-vis de manière homogène sur toute sa longueur. On rappellera que cette construction est située juste en face des vestiges des remparts et de l'espace public aménagé au pied.
- l'angle de la rue de la Grenouillère et de la rue du Général Leclerc, îlot délimité par ces deux rues et les rues Gambetta et du lavoir. Celui-ci rassemble des constructions d'intérêt architectural majeur et intéressant.
- tout le secteur entre le château et la rue du Général Leclerc qui présente des covisibilités importantes avec le château,
- est également intégré au secteur 1, l'ensemble des parcelles donnant sur le boulevard des Bienfaites entre la place des Minimés et la rue Raymond Morel, en partie non bâties ou peu bâties, comprises dans un cône de vue sur l'église, il convient de les verser dans un seul secteur afin d'y appliquer une réglementation homogène. Au regard de la proximité avec l'église et des vues sur celle-ci, le secteur 1 est le mieux adapté.

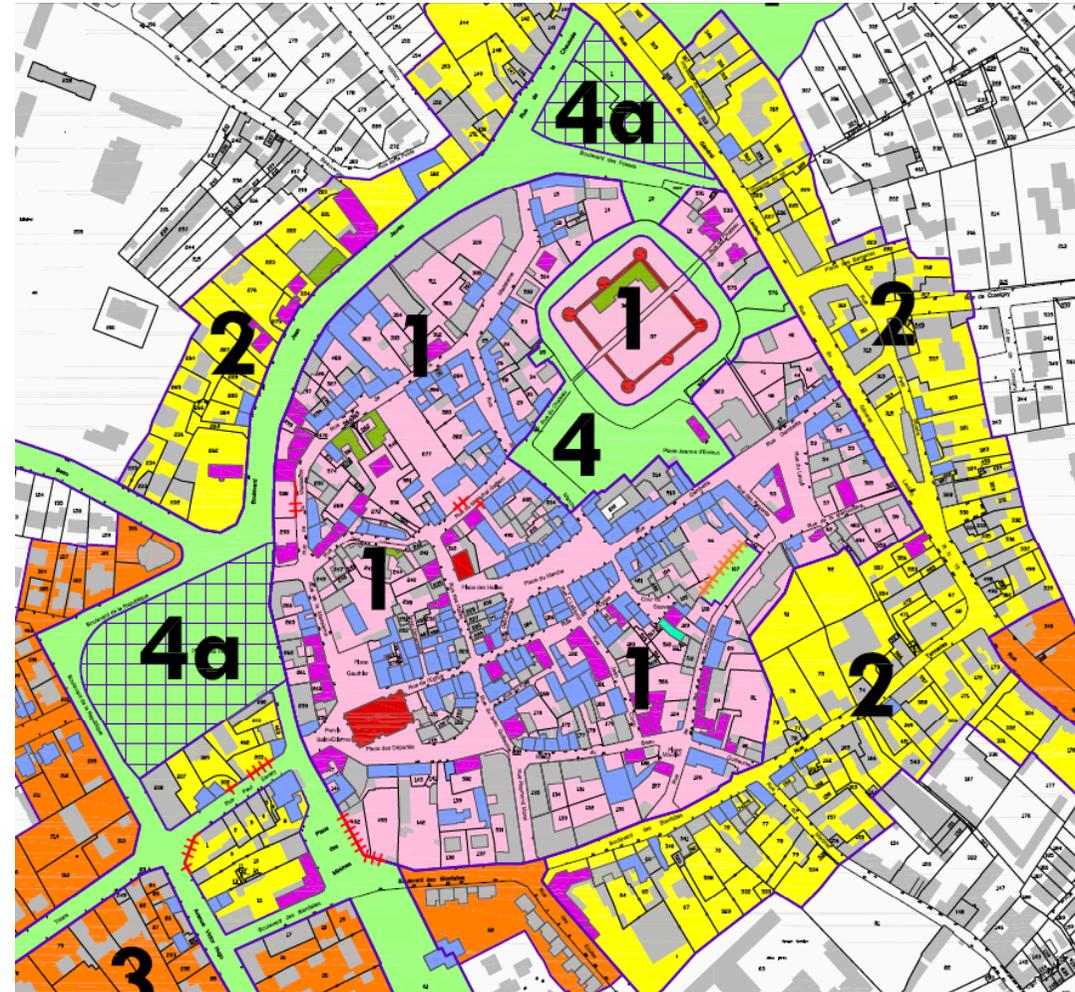


Orientations réglementaires

Les orientations réglementaires viseront à préserver la composition urbaine caractéristique du centre ancien de Brie-Comte-Robert, notamment les fronts bâtis et le respect de l'architecture traditionnelle. Les bâtiments d'intérêt architectural seront particulièrement protégés de toute dénaturation .
 Pour les autres constructions existantes, leur démolition est possible, les prescriptions viseront à préserver la cohérence du paysage urbain.
 A l'intérieur des cônes de vue sur le clocher de l'église ce seront des règles de hauteur ou d'implantation particulières selon les cas et d'aspect pour les parties visibles, toitures par exemple.



Secteur 1 : secteur central



 **Secteur 2 : secteur XIXe - XXe dense/à densifier**

Le secteur 2 correspond à la ville étendue au XVIIIème, XIXème et XXème siècles, c'est la première ceinture d'urbanisation. Elle présente pour sa majeure partie un tissu bâti assez dense avec des constructions à l'alignement en ordre continu. Certaines parties possèdent une emprise bâtie plus faible et ont donc un potentiel de mutabilité plus important, elles sont susceptibles d'évoluer vers le type de paysage bâti du secteur.

Ce secteur contient plusieurs constructions d'intérêt architectural.

Le secteur 2 comprend l'ensemble des espaces bâtis en vis-à-vis du secteur 1 et entoure celui-ci. De même que le secteur 1, il est inclus dans la zone UA du PLU approuvé le 18 décembre 2012.

Sa délimitation a exclu les constructions situées au sud et à l'est construites dans la deuxième moitié du XXème siècle.

Seul le début de la rue du Martinet est compris dans l'AVAP, le choix de la ZPPAUP de n'inclure ni les quelques constructions anciennes, mais sans grand intérêt architectural, implantées à l'alignement sur le côté nord de la rue, ni la cour des Martinets située un peu après plus au sud, en raison à la fois de leur isolement dans un secteur très remanié et de la difficulté à conserver ces éléments pour les adapter aux usages contemporains, est reconduit.

Sa délimitation a exclu également, au nord, de part et d'autre de la rue du Général Leclerc, les constructions récentes. Au nord-est et au sud ce principe de ne pas intégrer les constructions récentes est repris.

Les quelques constructions anciennes implantées à l'alignement au début de la rue Petit de Beauverger sont exclues du fait du peu d'intérêt architectural qu'elles présentent.

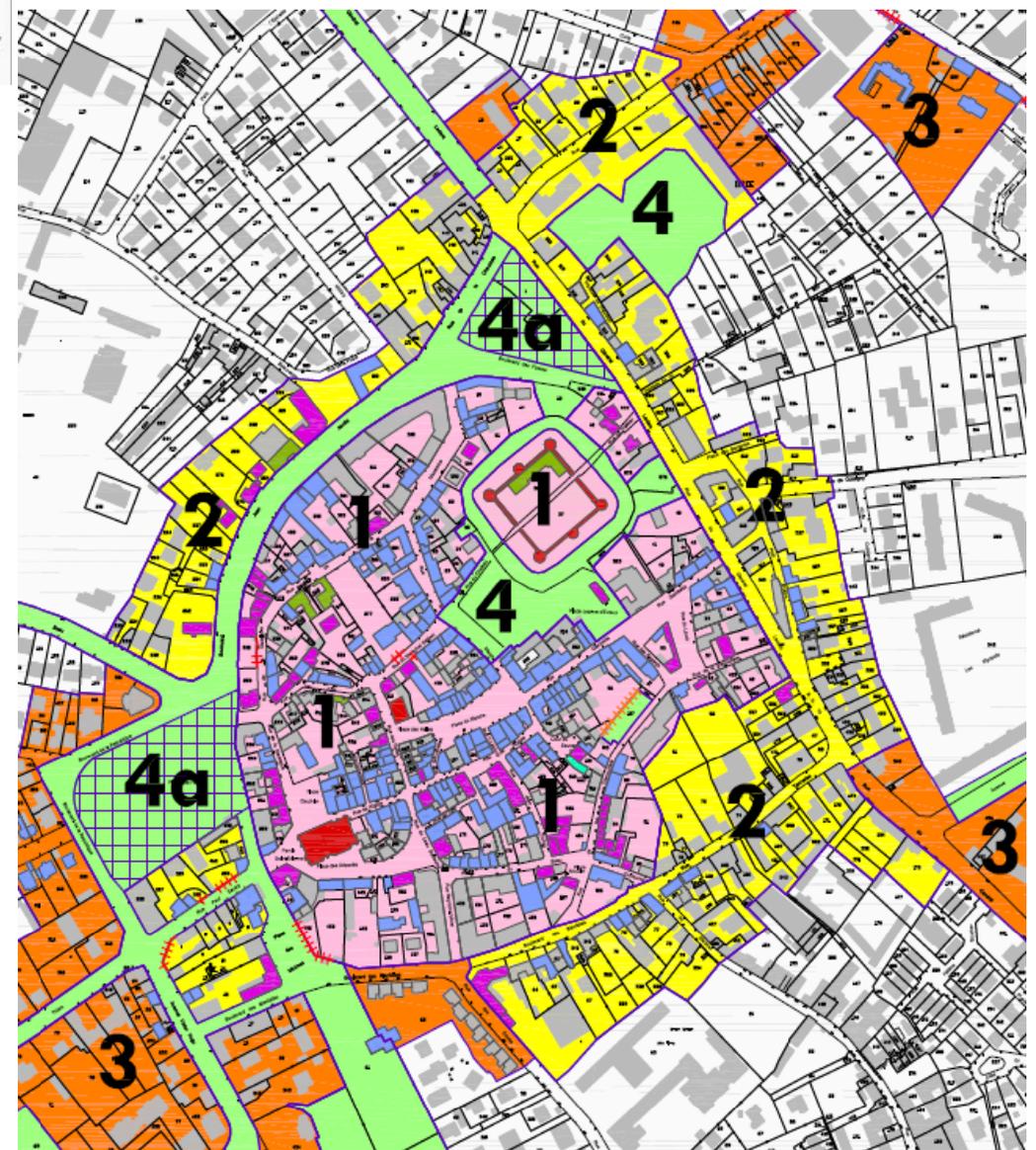
L'enceinte de l'hôpital, même si quelques bâtiments en meulière et une végétation intéressante y figurent n'a pas été retenue, celle-ci pourra faire l'objet d'une protection en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (murs de clôture, bâtiments, arbres remarquables...).

Orientations règlementaires

Les orientations règlementaires viseront à préserver la composition urbaine de ce secteur qui dialogue avec les alignements bâtis qui ceinturent le centre, notamment par la préservation des fronts bâtis ou leur renforcement (constructions à l'alignement ou mur de clôture) et le respect de l'architecture traditionnelle. Les bâtiments d'intérêt architectural seront particulièrement protégés de toute dénaturation.

La place pour une écriture architecturale plus contemporaine et de qualité sera réservée par une vigilance dans la cohérence des implantations et des proportions et par l'emploi de matériaux qualitatifs.

A l'intérieur des cônes de vue sur le clocher de l'église ce seront des règles de hauteur ou d'implantation particulières selon les cas et d'aspect pour les parties visibles, toitures par exemple.



Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre ville élargi à la rue du Martinet et à la rue des Ecoles. Les constructions y sont le plus souvent, implantées à l'alignement et en limites séparatives constituant ainsi un front urbain continu...

Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarit pour l'implantation des constructions.

Le secteur 3 correspond à la ville étendue aux XIXème et XXème siècles, il présente un tissu bâti dont les emprises bâties sont faibles, composées essentiellement de maisons individuelles et de grandes propriétés accompagnées de jardins, par conséquent la présence de la végétation y est beaucoup plus prégnante que dans les secteurs 1 et 2. Les constructions sont en général implantées en recul, les clôtures sont l'élément bâti de premier plan qui participe à l'espace public.

Son potentiel d'évolution, assez significatif, est cadré par le PLU, ce secteur faisant partie de la zone UT du PLU approuvé le 18 décembre 2012.

Ce secteur contient plusieurs constructions d'intérêt architectural, situées à l'ouest ou encore au nord-est et qui ont motivées, dans l'AVAP, l'extension du périmètre initial de la ZPPAUP à cet endroit.

Sa délimitation de part et d'autre de la rue de Verdun, est dictée par la volonté de protéger des éléments ou des ensembles de qualité qui constituent des repères dans ce parcours depuis l'ancienne gare de chemin de fer qui elle-même a été incluse dans ce secteur ainsi que la place et les constructions qui la bordent, témoignages de cette ancienne vocation.

A l'est sa délimitation exclut et les verse dans le secteur 4, les emprises appartenant à la ville et protégées au PLU par la trame « espace boisé classé » ou faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU destiné à un espace vert.

Au sud-ouest et à l'ouest, ce sont les constructions plus récentes construites dans la deuxième moitié du XXème siècle qui limitent le secteur de l'AVAP.

Orientations réglementaires

Les orientations réglementaires viseront en particulier à inscrire les constructions nouvelles avec discrétion en harmonie avec leur environnement. La forte présence de la végétation est à prendre en compte pour maintenir une trame verte et bleue urbaine, des prescriptions notamment sur les essences à utiliser ou à proscrire seront à faire afin de maintenir la diversité et la qualité esthétique des plantations. La limite entre l'espace public et l'espace privé sera gérée notamment par des prescriptions sur les clôtures.

Les bâtiments d'intérêt architectural seront particulièrement protégés de toute dénaturation. La place pour une écriture architecturale plus contemporaine de qualité sera réservée par une vigilance dans la cohérence des implantations et des proportions et par l'emploi de matériaux qualitatifs.

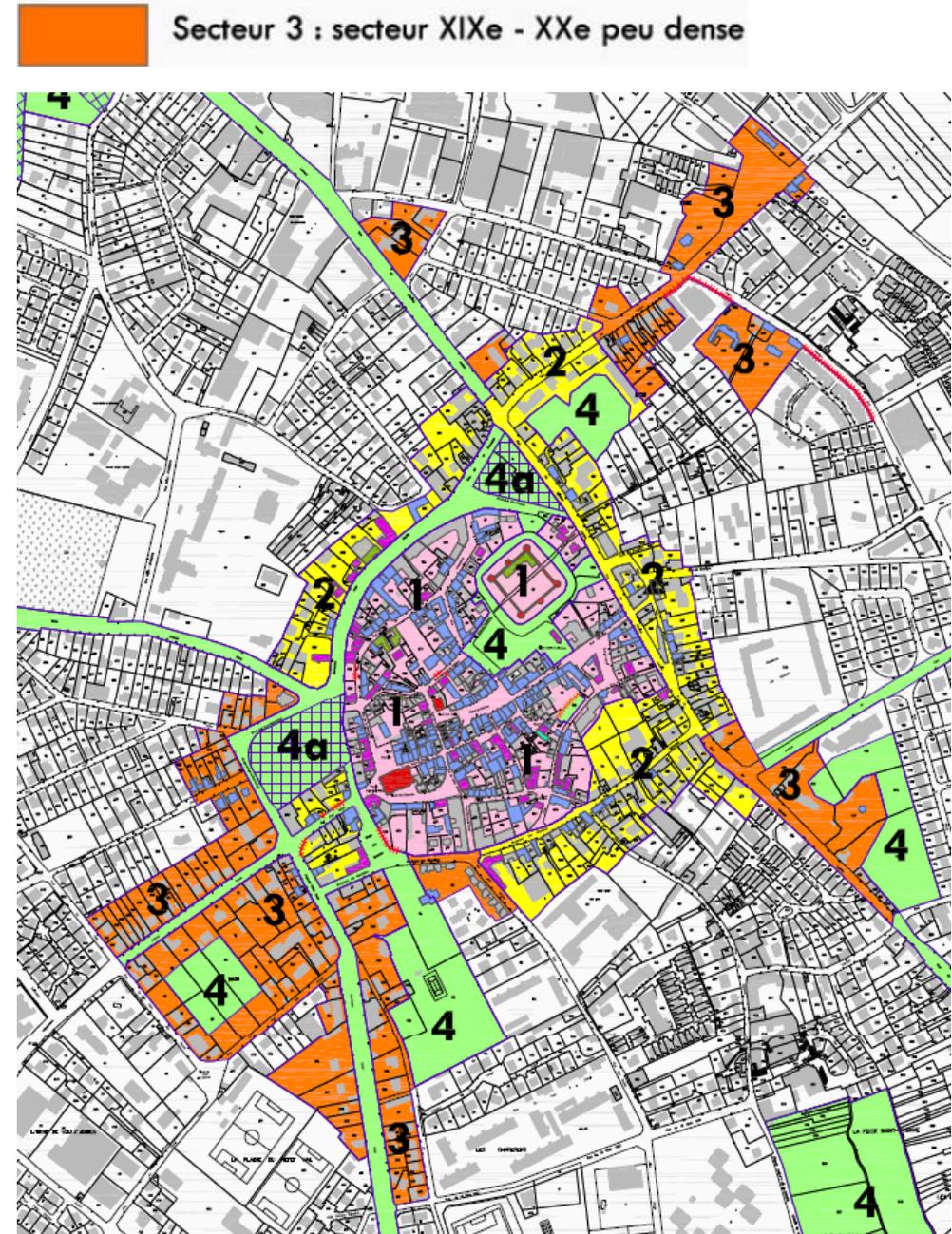
A l'intérieur des cônes de vue sur le clocher de l'église ce seront des règles de hauteur ou d'implantation particulières selon les cas et d'aspect pour les parties visibles, toitures par exemple.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone UT est une zone urbaine mixte tant du point de vue de la forme urbaine (habitat individuel, habitat intermédiaire, habitat collectif) et de l'implantation des constructions (alignements ou recul) que des fonctions urbaines qui y sont présentes : habitat, équipements et services, commerces, artisanat, etc.

La zone UT a été conçue comme une zone de transition entre le centre ville dense et le tissu pavillonnaire plus aéré. Son tissu est évolutif. L'objectif est d'y favoriser une certaine densité et d'y privilégier l'habitat collectif et intermédiaire.

Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.



Le secteur 4 correspond à des espaces paysagers. Il comprend :

- le parc François Mitterrand, le parc de la Mairie, les jardins des Bienfaites, le jardin de la Tour, la pièce Saint-Etienne et son prolongement vers le sud traversée par le ru des Cornillots et le cœur d'îlot délimité par les rues du Parc des sports, l'avenue Thiers et le boulevard de la République, qui sont ou seront des espaces verts urbains ou naturels,
- la place « le rendez-vous château » devant la mairie, la place des Fêtes, la place Jeanne d'Evreux, le square Chaussy et le boulevard Jean Jaurès, espaces publics majeurs de la ville,
- les axes d'entrée de ville plantés d'arbres d'alignement, à savoir: la rue du Général Leclerc (RD319) à la fois au nord et au sud-est de la ville, l'avenue Victor Hugo, l'avenue Thiers, l'avenue Beau et l'allée du Parc, cette dernière étant plutôt un parcours d'entrée dans le centre ville.

Ce secteur a pour objectif principal de conforter la trame verte et bleue dans l'espace urbain à la fois pour des raisons de maintien de la biodiversité mais également pour la qualité paysagère de cette trame, pour la contribution de la végétation à la qualité de l'ambiance estivale et pour l'agrément de leur pratique pour les habitants. Ce secteur de l'AVAP reprend les éléments de paysage protégés au PLU par l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et ainsi s'accorde avec le réseau vert projeté dans le projet communal.

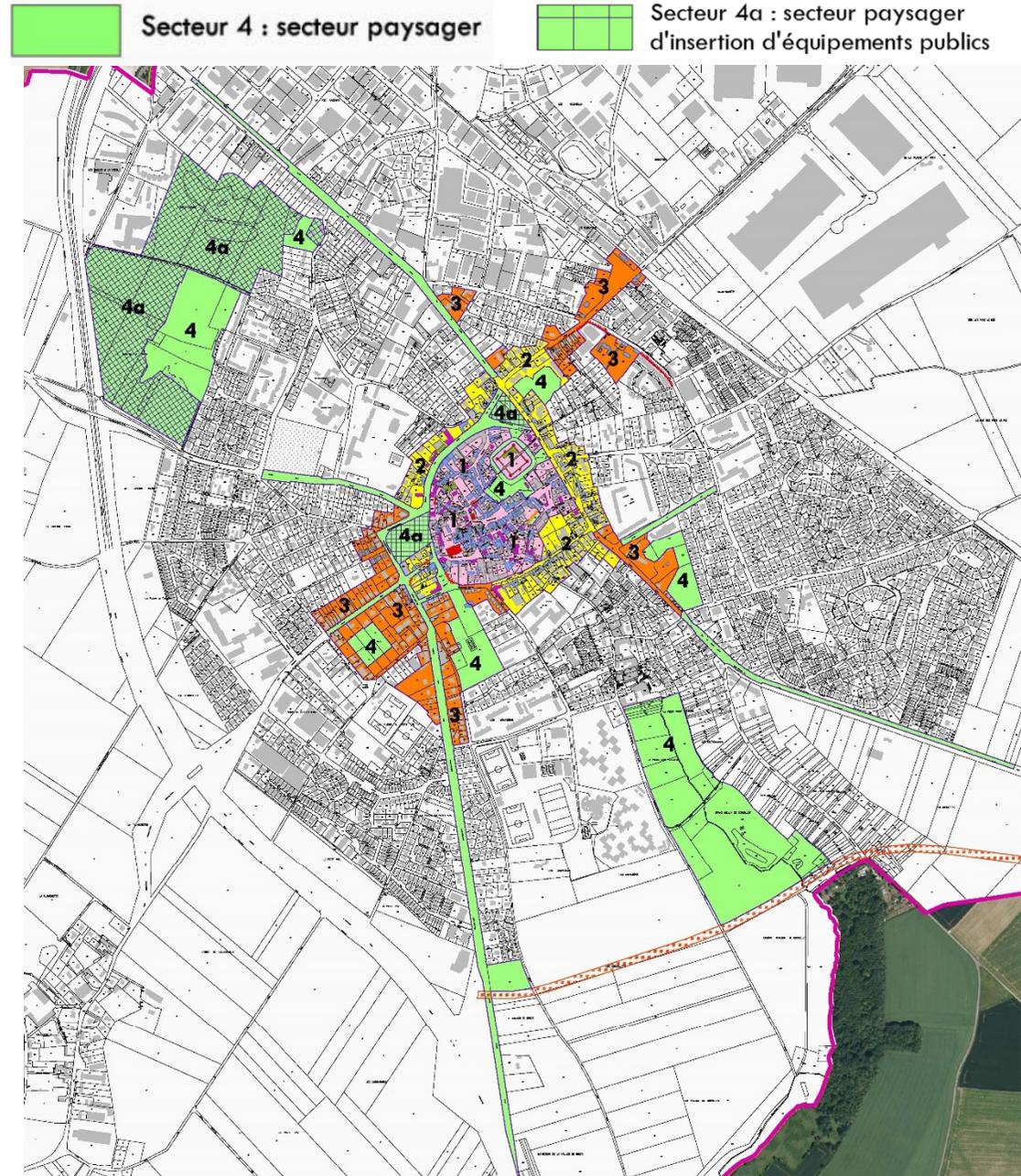
Le Parc François Mitterrand, la pièce Saint-Etienne et son prolongement vers le sud (vallée des Cornillots) sont versés respectivement en Ne et N au PLU, excepté la place « le rendez-vous-château », la place Jeanne d'Evreux, le square Chaussy et le boulevard Jean Jaurès versés en UA, les autres espaces sont versés en UT.

La délimitation du secteur 4 est déterminée, pour ce qui concerne les axes d'entrée de ville, par la présence d'arbres d'alignement et pour les autres espaces (parc François Mitterrand, vallée des Cornillots) par leurs contours actuels ou futurs (contournement sud). Pour le jardin de la Tour, ce sont les emprises appartenant à la ville et protégées au PLU par la trame « espace boisé classé » ou faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU destiné à un espace vert qui appartiennent au secteur 4.

Un sous-secteur 4a est délimité sur une partie du parc François Mitterrand et de la propriété Saint Lazare, la place des Fêtes et la place « le rendez-vous-château » afin de gérer la construction possible d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de ces espaces. Dans le secteur 4, hors sous-secteur 4a, seuls les aménagements légers et objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public seront possibles.

-Orientations règlementaires

Très peu de constructions se trouvent dans le secteur 4 c'est pourquoi les orientations règlementaires s'attacheront à la préservation de la végétation et de la biodiversité. Pour les espaces publics des prescriptions concernant les revêtements de sol et le mobilier urbain pourront être faites selon les cas. Pour les voies et espaces publics, outre la préservation des alignements d'arbres ce sont les clôtures que l'AVAP devra gérer.



Extrait du rapport de présentation du PLU :

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Parmi les cinq secteurs de la zone, le secteur Ne accueille des équipements.

Orientations réglementaires transversales

Les immeubles d'intérêt architectural

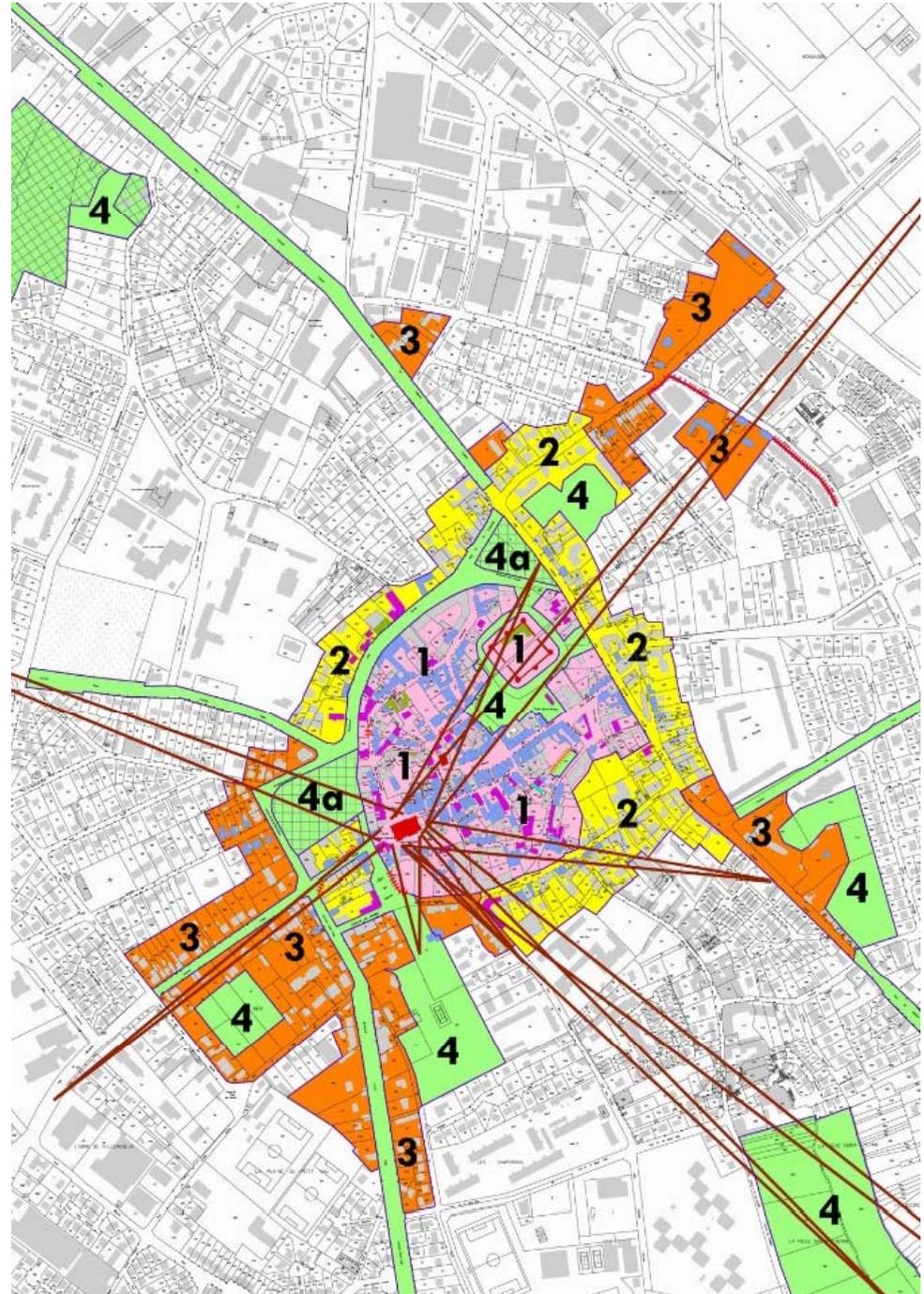
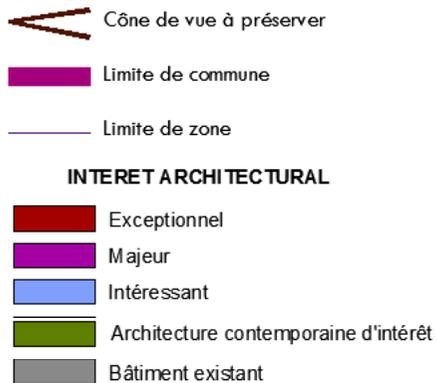
En principe leur démolition est interdite. Pour ces bâtiments et leur environnement, la règle est la conservation en l'état ou la restitution des caractéristiques originelles (décor modénatures, toitures, murs de clôture...) et la modification notamment du volume (surélévation...) l'exception.

Les cônes de vue lointains sur le clocher de l'église

Bien que présentant un intérêt certain, sous l'angle de la mise en valeur des bâtiments, ils n'ont pas été considérés comme justifiant une extension du périmètre de l'AVAP à l'instar du choix fait lors de l'élaboration de la ZPPAUP. Ils seront pris en compte par la réglementation par des prescriptions sur la hauteur, l'implantation et l'aspect des parties visibles.

Installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables

Le principe est de privilégier dans un premier temps les travaux nécessaires aux économies d'énergie puis de mettre en œuvre des dispositifs non visibles produisant de l'énergie renouvelable. Dans certains secteurs de l'AVAP il n'est pas envisageable notamment sur les bâtiments existants repérés et dans les cônes de vue d'implanter des dispositifs visibles depuis l'espace public. Le diagnostic a montré qu'à certains endroits de la ville moins sensibles l'implantation de panneaux solaires pouvait être possible à condition de mettre en place un cadre réglementaire assurant l'intégration de ces éléments à la construction et au paysage urbain.



2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT



Les trois monuments historiques

Le château

Le château en 2004

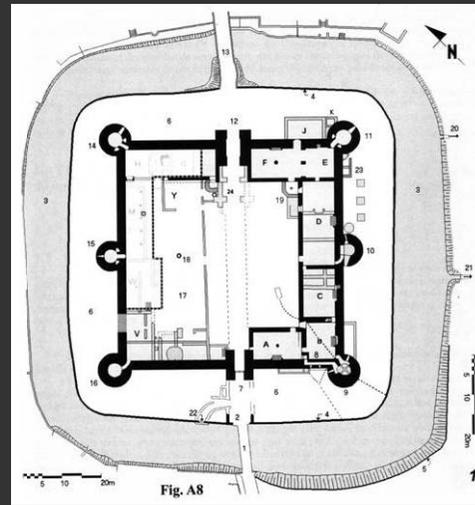


Les ruines, sont rachetées par la municipalité en 1923 et le site transformé en jardin public jusqu'en 1982, dates des premières campagnes de fouilles.

La commune fait classer les ruines du château comme monument historique en 1925.



Longtemps décrit comme un château du XIII^e siècle, la fouille archéologique a permis, grâce à des éléments architecturaux mis à jour, d'affirmer que c'est Robert Ier qui a fait construire le château entre 1150 et 1170, soit pendant la 2^e moitié du XII^e siècle.



*Restitution du château aux XIIe - XIII^e (ci-dessus) et au XIV^e siècle (ci-dessous)
Dessins Michel Piechaczyk*



Hypothèse de restitution du château au XIV^e siècle (Dessin: Michel Piechaczyk)

Au XII^e siècle et jusqu'à sa transformation au XIV^e siècle, la fonction du château est défensive.

Au XIV^e, Jeanne d'Évreux, veuve du roi de France Charles IV le Bel (en 1328), transforme le château-forteresse en château-résidence à partir de 1330 : le logis est réaménagé, avec percement de baies dans les courtines, une chapelle est édifée contre la tour maîtresse (la Tour Saint Jean), ainsi qu'une luxueuse galerie, attenant au logis, reliant la chapelle aux appartements du 1^{er} étage.

Il devient alors une résidence de prestige accueillant tous les grands seigneurs du royaume et différents tournois. Louis D'Orléans, frère du roi Charles VI, entreprend de nouveaux travaux et fait armer le château dès 1405, devant l'insécurité grandissante. Après sa mort en 1407, l'édifice passe sous le contrôle du parti Bourguignon, qui s'assure ainsi une étape sûre le long de la route menant de Paris à la Bourgogne.

En 1420, le passage de l'armée anglaise, en route pour Troyes, et le siège de Melun qui s'ensuit, amènent quelques désordres dans la ville, mais n'affectent pas le château. Le siège entrepris en septembre 1430 par le comte de Stafford, s'accompagne cependant d'immenses dégâts, tant dans la ville que dans le château.

La place est rachetée par les Français en 1434 puis rendue à son propriétaire légitime Charles d'Orléans.

Au milieu du XVII^e, le château, inadapté aux nouvelles réalités de la guerre, retrouve une fonction résidentielle, ses insuffisances en termes défensifs ayant été révélées au cours de la guerre de 100 ans.

XVII^e : Pendant cette phase, le château est aux mains des seigneurs engagistes. Le domaine est mis en fermage et le château perd toute fonction résidentielle. Il est habité par des fermiers ou des artisans qui se partagent les bâtiments, de plus en plus vétustes.

L'église Saint Etienne

Dédiée à **Sainte Etienne**, premier martyr de la chrétienté, elle fut construite dès la fin du XIIe siècle (même période que Notre Dame de Paris) pour s'achever au début du XIVe siècle. De style gothique, elle a connu une importante restauration, avec reprise en sous-œuvre, au début du XVIe siècle (période Renaissance).

Sa flèche, qui domine la ville, peut être aperçue à des kilomètres sur le plateau de la Brie. Elle constitue un point de repère visuel qui participe à la structuration du paysage et à l'identité de la ville.

L'identification des différents cônes visuels permettant, depuis l'espace public, de percevoir le clocher de l'église, sera traduite en règles dans l'AVAP (dans la continuité de la ZPPAUP).

L'église Saint-Étienne a été classée Monument Historique le 15 août 1840.

Une silhouette longtemps omniprésente dans le paysage de Brie-Comte-Robert,



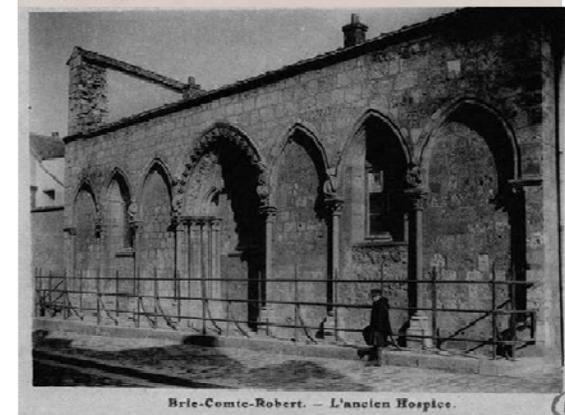
L'Hôtel Dieu

L'**Hôtel Dieu** a probablement été construit au XIIIe siècle par Robert II de Dreux. Le bâtiment perdit ses voûtes en 1831. Un deuxième étage a été reconstruit en respectant la façade de style gothique.

Originellement, l'hôtel-Dieu, fondé en 1208, était un lieu d'accueil pour les indigents ou les voyageurs pauvres qui se rendaient aux marchés de la ville. L'établissement est tenu par une fraternité de personnes charitables, sous la direction d'un prêtre. Ses biens fonciers, au XIVe siècle, se composent de cinq maisons de rapport et de terres importantes, qui lui fournissent des revenus.

Le lieu sera un temps une chapelle consacrée à Saint-Éloi. En 1840, le bâtiment est transformé en école de filles, puis dix ans plus tard, le bâtiment reprend sa fonction de chapelle dédiée alors à Sainte Justine.

Restauré sous la direction de Jacques Moulin architecte des Monuments Historiques, le bâtiment est utilisé comme salle d'exposition depuis 1995. Il abrite les pierres tombales de deux Sœurs datant du milieu du XVIe. Il s'agrément aussi d'un petit jardin de type médiéval.



L'Hôtel-Dieu est classé Monument Historique dès 1840, figurant ainsi parmi les premiers bâtiments protégés à ce titre.

Des origines lointaines : le patrimoine archéologique

L'occupation du territoire renvoie à des origines lointaines.

Il existe sur le territoire communal plusieurs secteurs d'intérêt archéologique témoignant de l'étendue des implantations humaines sur le territoire communal.

Il s'agit notamment:

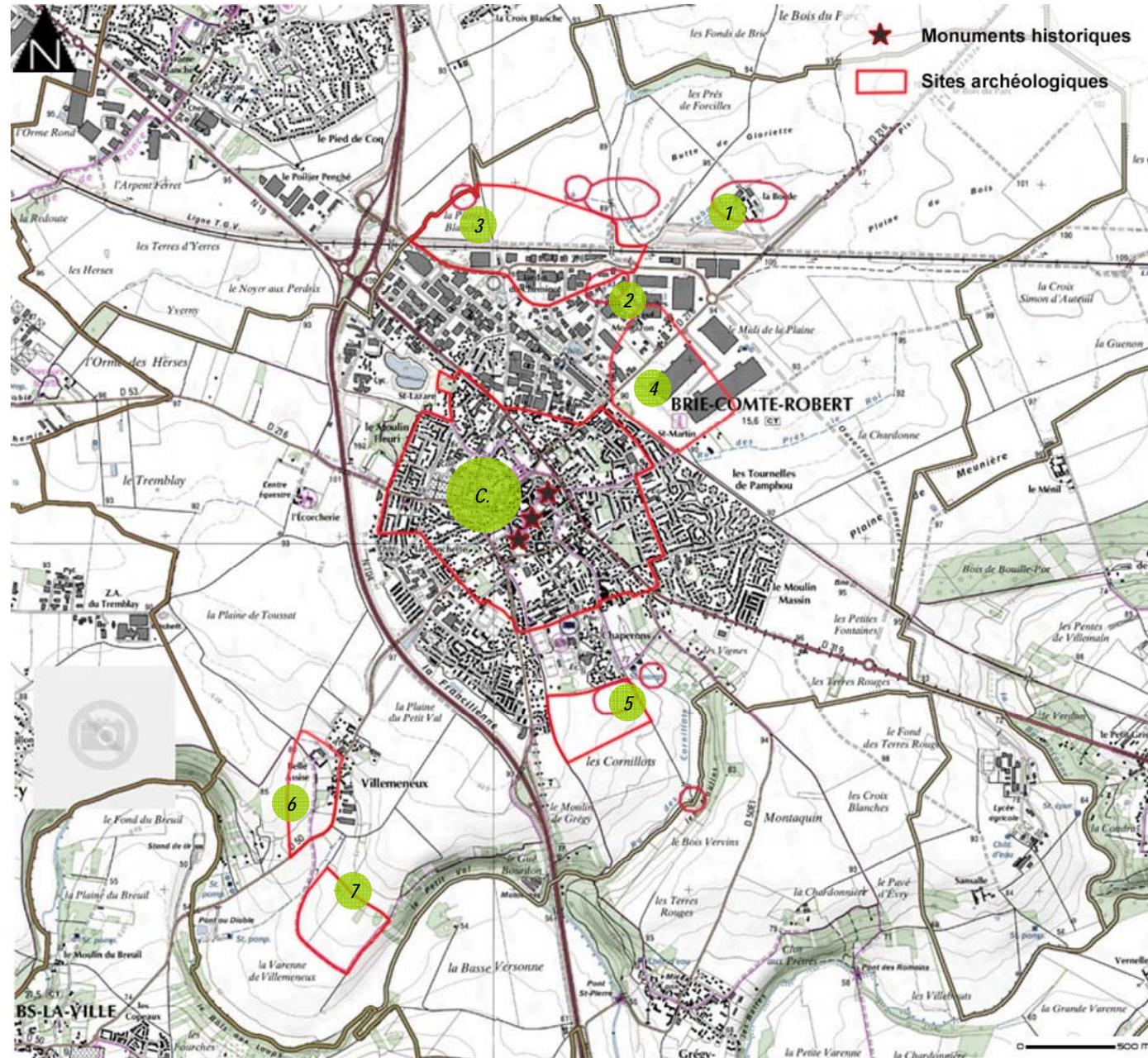
- au nord de l'urbanisation :

- 1 Le rû de Tuboeuf : site gallo-romain
- 2 Butte de Tuboeuf : habitat gallo-romain
- 3 La pierre blanche : site gallo-romain en partie fouillé dans les emprises du TGV
- 4 Midi de la Plaine : site de l'Antiquité tardive au Moyen Age

- Au sud de celle-ci:

- 5 Les Cornillots : site gallo-romain
- 6 Belle Assise
- 7 La Varenne de Villemeneux : site gallo-romain

Le centre urbanisé du territoire (C.), au-delà du secteur dit « historique » constitue un espace d'intérêt majeur .



La carte de synthèse des secteurs d'intérêts ou de potentiels archéologiques permet :

- De mesurer l'étendue des implantations humaines à travers le temps,
- D'en définir les modes d'occupations et activités,
- De comprendre peu à peu le genèse de l'urbanisation actuelle,
- De prendre connaissance des espaces les plus sensibles lors d'éventuels travaux

Carte de synthèse des secteurs d'intérêts ou de potentiels archéologiques

Le grand paysage

Un patrimoine naturel et paysager riche, révélant l'identité communale

Le patrimoine paysager de la commune en révèle son identité.

Il est riche et plus ou moins préservé et se décline par la présence d'espaces agricoles, de boisements et bosquets, des parcs, des paysages de l'eau, du cadre végétalisé des jardins privés, des alignements, des points de vues, des cheminements piétonniers qui jalonnent le territoire.

Le territoire de Brie-Comte-Robert est inscrit dans le plateau briard correspondant au secteur géographique de la Brie boisée et participe activement à la constitution de la ceinture verte régionale.

Même si l'occupation des sols est marquée par des usages à caractère rural, ce territoire en pleine mutation est de plus en plus sollicité en matière d'extension urbaine à partir de la capitale.

Dés lors, la commune de Brie-Comte-Robert est soumise à des menaces sur son territoire comme la fragilisation de l'agriculture, la banalisation des paysages et la rupture des continuités écologiques.

Par conséquent, afin de conserver le caractère rural et naturel, il convient de porter une attention particulière au patrimoine paysager et naturel de la commune.

Organisation spatiale du territoire

Les éléments géologiques, géomorphologiques et hydrographiques du territoire conditionnent fortement l'organisation des espaces naturels, bâtis, cultivés et circulés.

Les paysages de vallées ou de plateau se côtoient. Les reliefs sont peu marqués et permettent une bonne lisibilité de ces paysages.

2 types de paysages se distinguent :

▣ Les paysages de plateau :

- Le grand plateau briard ouvert
- Le plateau agricole périurbain sous forte influence urbaine

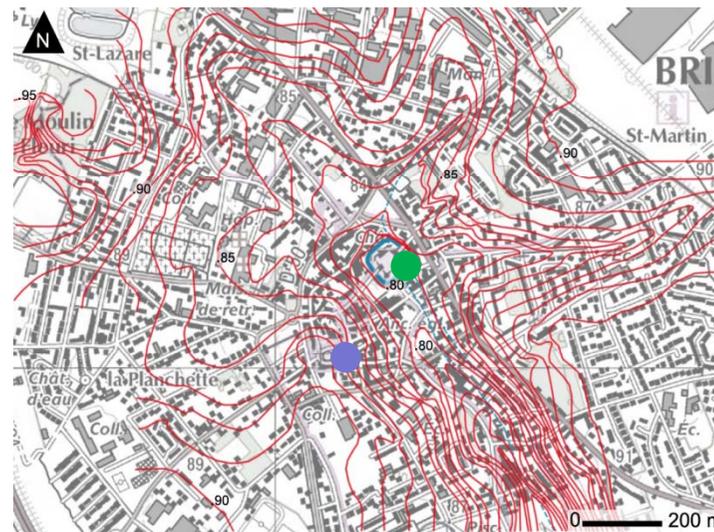
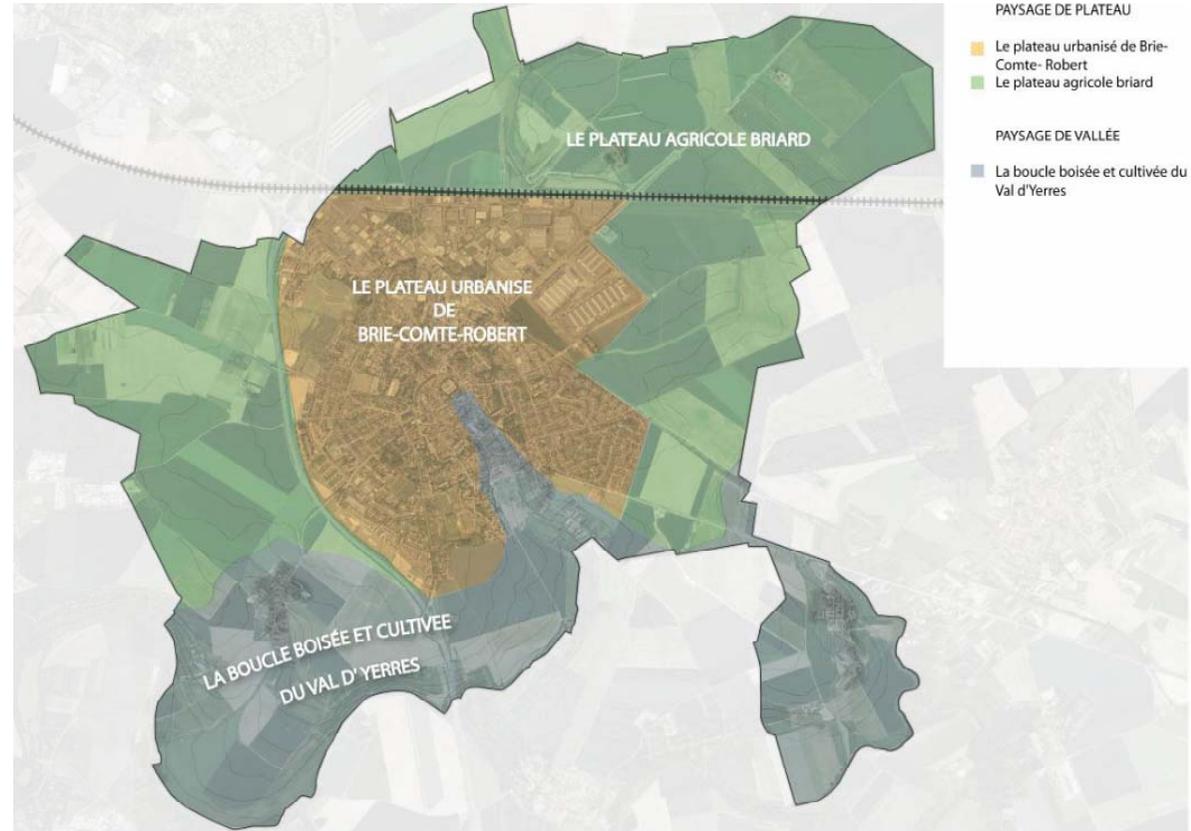


▣ Les paysages de vallées :

- La boucle boisée et cultivée du Val d'Yerres.



Le plateau urbanisé de Brie-Comte-Robert constitue la 3ème unité paysagère.



La topographie du centre ville Les implantations du Château et de l'église sont particulières dans la topographie du centre ville.

● L'église est située sur un promontoire à 88m NGF.

● Le château occupe le centre d'une dépression formée par la convergence des rus des Saules, du Tuboeuf, du Près le Roi. Les rus du Cornillot haut et bas entraînent les eaux des douves du Château vers la rivière de l'Yerres.

Le végétal dans la ville

Les alignements, les parcs et espaces boisés, les jardins familiaux et privés, constituent le patrimoine végétal de la « ville »

Les alignements : Le vocabulaire de l'arbre est particulièrement développé sur le territoire. En effet, des alignements d'arbres bordent la plupart des grandes artères primaires et secondaires qui rayonnent autour du tissu aggloméré (RD216, RD319, RD50). Ils bordent également de nombreuses voies au cœur des quartiers. Ces alignements ont un double intérêt : ils permettent de relier les quartiers entre eux et permettent de constituer une trame verte continue raccordant l'ensemble des espaces verts de la ville.

Les parcs et espaces arborés : L'espace urbanisé de Brie-Comte-Robert présente un fort taux de végétalisation. Les parcs ou espaces arborés s'insinuent au cœur du tissu et participent à l'ambiance paysagère du territoire. Ils constituent des espaces de respiration majeurs et garantissent un cadre de vie de qualité aux habitants.

Les jardins familiaux et jardins privés : dans les espaces construits, le vocabulaire du jardin est particulièrement riche et participe au caractère verdoyant de la commune et à sa qualité paysagère. La forte empreinte végétale des quartiers et en particulier au niveau des franges urbaines contribue à donner une image qualitative aux ensembles construits. Un équilibre se forme entre la minéralité des constructions et la densité végétale qui renforcent l'harmonie du tissu aggloméré et son identité.

Masses végétales: espace public/espace privé



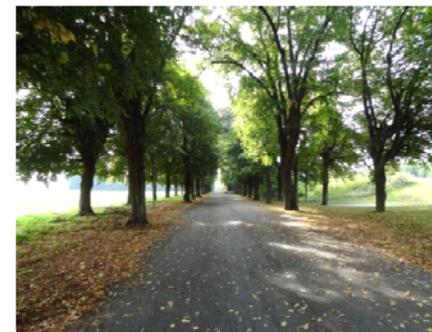
La végétation de l'espace public et de l'espace privé dans le centre ville

L'espace public du centre ville est essentiellement minéral. La végétation haute, présente en arrière plan, souvent au dessus des toitures, est située soit dans le domaine privé, soit dans de grandes masses boisées publiques.

- Végétation de l'espace public
- Végétation de l'espace privé

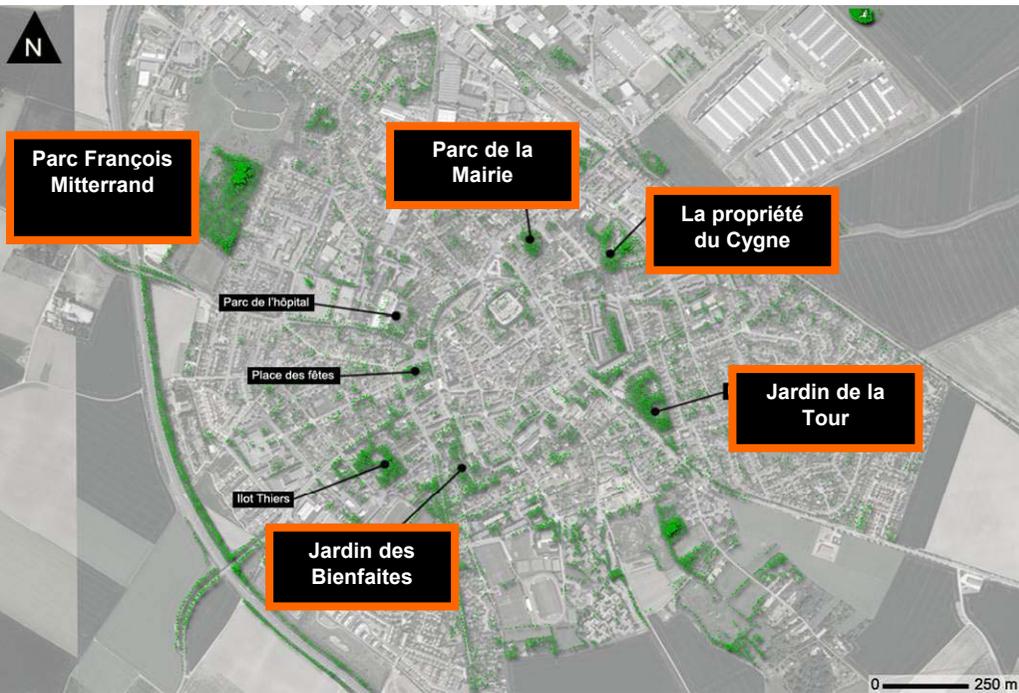


Des alignements remarquables



La plupart des grands alignements remarquables ont été repérés et protégés dans le cadre de la ZPPAUP, soit par « englobement » au cœur « cœur historique » soit au travers de tracé les mettant en évidence.

Les Parcs

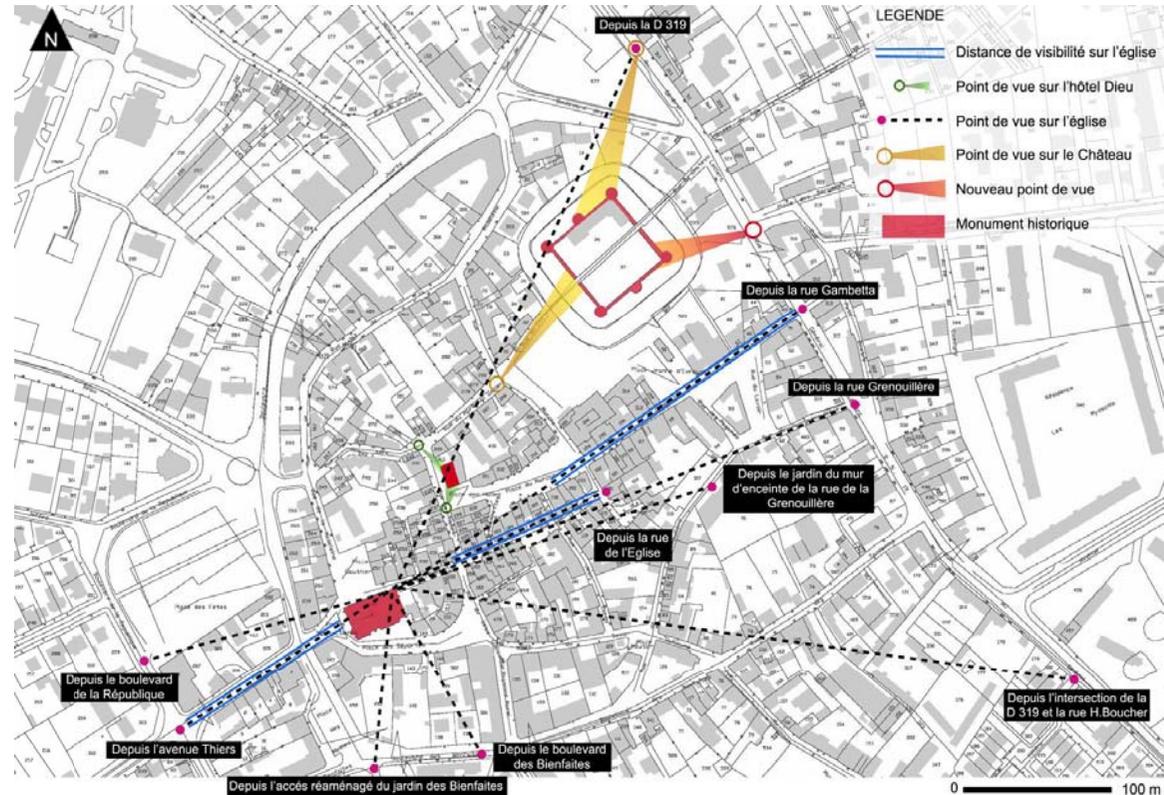


Il apparaît clairement que le centre de Brie est presque dépourvu de végétation haute. En revanche, le boulevard Jean Jaurès et ses doubles alignements de tilleuls marquent bien la limite du centre ville.

Mais ce sont les grands parcs en périphérie, parfois issus de grandes propriétés des « faubourgs », qui offrent la plus grande densité végétale.

La commune possède également un petit nombre de squares et jardins (jardin des Bienfaites, square de la Grenouillère, square Chaussy...) ou mails plantés (boulevard Jean Jaurès) qui participent au verdissement de la commune et ainsi à son cadre de vie. Outre leur rôle d'espaces de respiration au cœur du tissu aggloméré, leur mise en réseau constitue un enjeu paysager fort à l'échelle communale et permettrait de constituer une trame verte continue sur l'ensemble du territoire.

Les points de vue rapprochés sur les monuments du centre ville



Point de vue sur l'église Saint Etienne

Les points de vue rapprochés sur l'église sont nombreux, les promeneurs peuvent ainsi l'apprécier sous toutes ces faces. Elle constitue un élément de repère important du paysage urbain de la ville.

Point de vue sur l'Hôtel Dieu

Celui-ci est inséré dans le tissu urbain du centre ancien. Il n'est visible que depuis la rue des Halles.

Point de vues sur le Vieux Château

Les ruines du château situées en contrebas ont acquis peu à peu une visibilité depuis la ville. Seules deux grande perspectives hors des « murs » sont aujourd'hui en place : depuis la Nouvelle Place devant la mairie et la rue du Général Leclerc, consécutives toutes deux à la démolition récente de bâti existant. Les points de vues sont plus nombreux depuis les abords Sud - Est des douves marqués par la présence de différents espaces publics (square Chaussy, Place Jeanne d'Évreux, rue Gallieni, Rue du Marché, ballade des bords de Douves).

Le point de vue depuis la RD319 (rue du Général Leclerc) et le boulevard des Fossés est exceptionnel et révèle les trois monuments dans une même perspective.

Les données environnementales

1 - Le climat

Le territoire de la commune de Brie-Comte-Robert est sous l'influence d'un régime climatique tempéré de type océanique dégradé. Il se caractérise par la clémence des hivers, la douceur des étés, la rareté des situations excessives et la faiblesse relative des vents. La température moyenne sur la période 2001/2009 est de 11.6° C avec un ensoleillement moyen annuel de 1769 heures. Les précipitations annuelles moyennes sur la période 2001/2009 sont de 644 mm et correspondent à 112 jours de pluie par an. Les vents dominants viennent de l'ouest et surtout du sud-ouest.

2 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013, il a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région Ile de France, préfet de Paris le 21 octobre 2013.

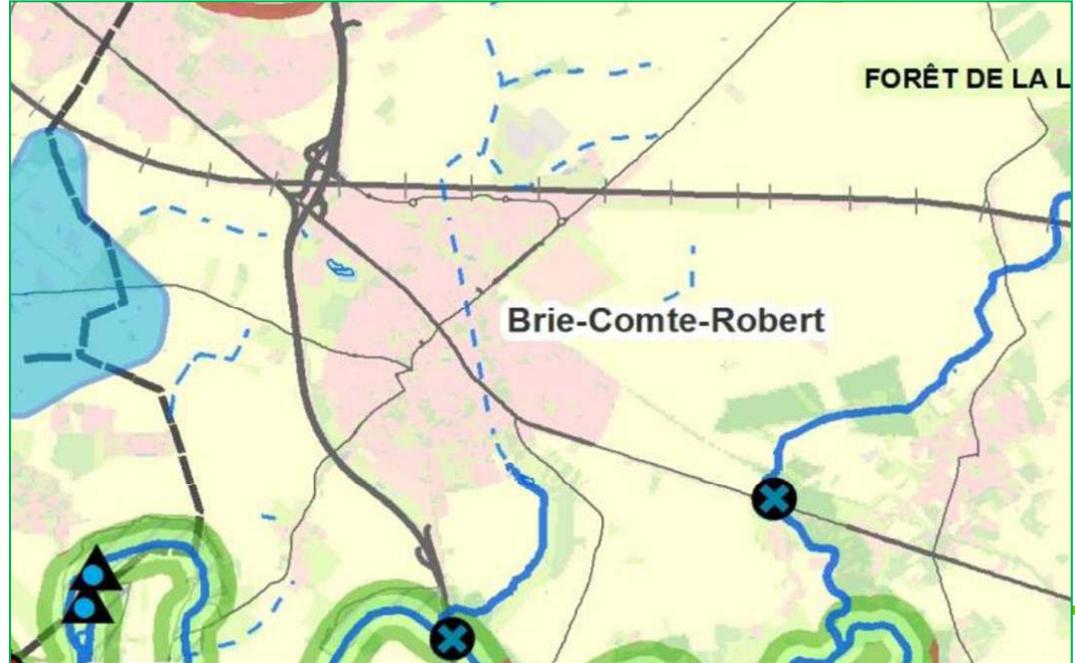
Les parties construites du territoire communal et leur abords sont traversées par un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes. Les abords de l'Yerres constituent un réservoir de biodiversité et un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de diversité. La sous-trame bleue est représentée par les cours d'eau intermittents fonctionnels (trait bleu continu) et par les cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite (trait bleu pointillé). Le ru des Cornillots en aval est repéré comme cours d'eau fonctionnel (trait bleu foncé).

Les parties construites du territoire communal et leur abords ne sont concernées par aucun corridor à préserver ou à restaurer.

Toutefois le ru des Cornillots dans sa partie aval est à préserver ou à restaurer et les cours d'eau intermittents (pointillé bleu) sont également à préserver et à restaurer. On notera que l'Yerres est identifiée comme corridor alluvial à préserver. La confluence de l'Yerres et du ru des Cornillots est marquée par un obstacle et point de fragilité du à une infrastructure de transport.

La présence et l'importance des milieux humides sur ce secteur de la Brie se traduit dans le secteur de concentration de mares et de mouillères (tache bleue) situé à l'ouest du territoire communal.

On constate que les enjeux de la trame verte sur Brie Comte Robert ne sont pas majeurs mais ceux de la trame bleue y compris dans le tissu bâti sont répertoriés, l'AVAP doit les prendre en compte.

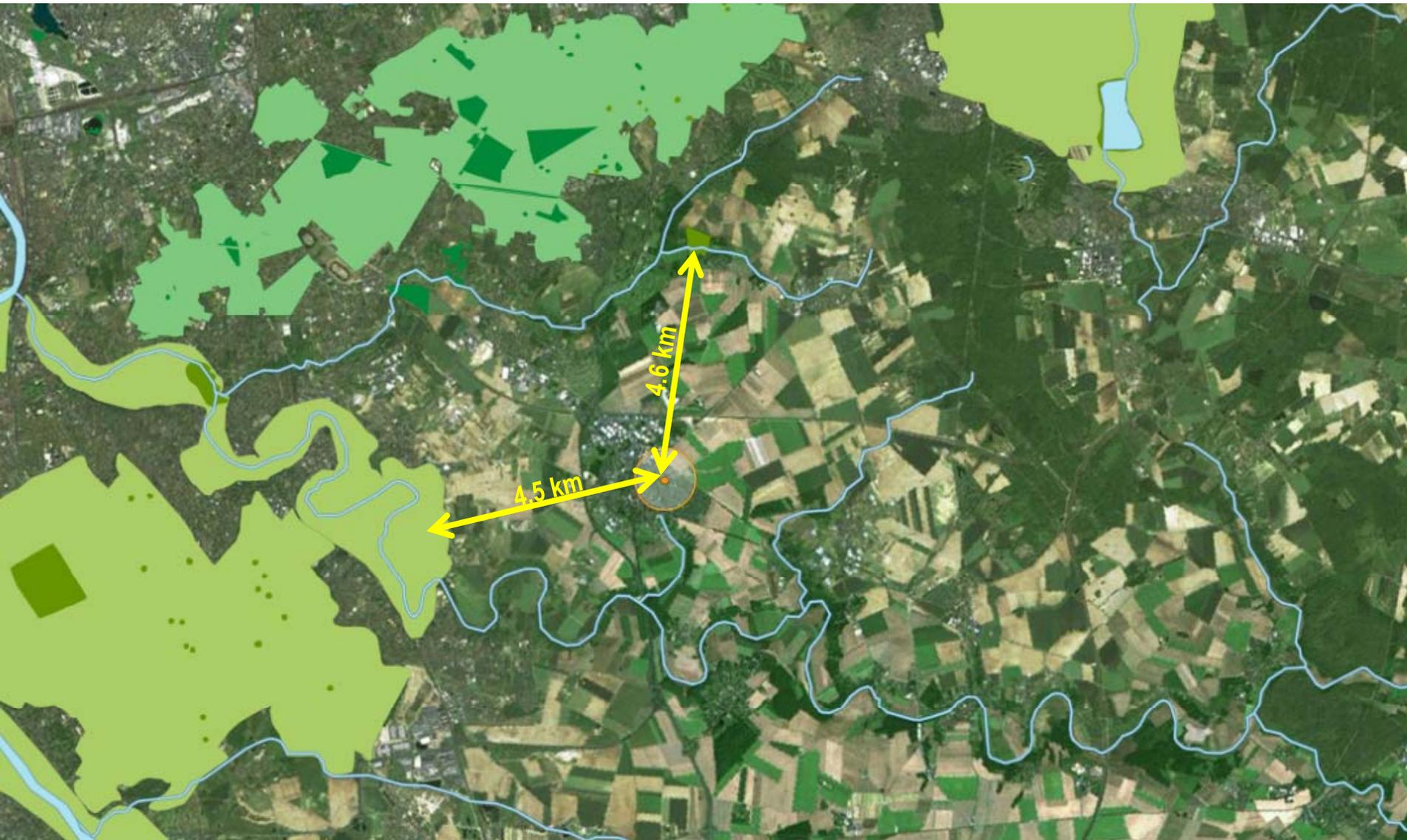


3 – Les protections et inventaires d'espaces naturels à proximité du territoire communal

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) les plus proches sont situées à 4.6 km du centre ville pour la ZNIEFF de type 1 la plus proche et à 4.5 km pour la ZNIEFF de type 2.

La zone NATURA 2000 la plus proche est à 20 km du centre ville et l'arrêté de biotope est à 13km au nord.

Au regard des distances qui séparent le territoire couvert par l'AVAP de ces protections et inventaires la mise en œuvre de l'AVAP ne pourra avoir d'incidence sur ces espaces naturels répertoriés.



Localisation des ZNIEFF
de type 1 et de type 2
Source : Geoportail

4 - Les zones humides

Les zones humides sont reconnues pour leur impact bénéfique sur la qualité de l'eau en créant un effet tampon entre les parcelles et les cours d'eau. Elles contribuent ainsi à limiter les pollutions diffuses. Elles présentent également un rôle dans la régulation des débits des cours d'eau, et donc dans la prévention des inondations et le soutien des débits estivaux.

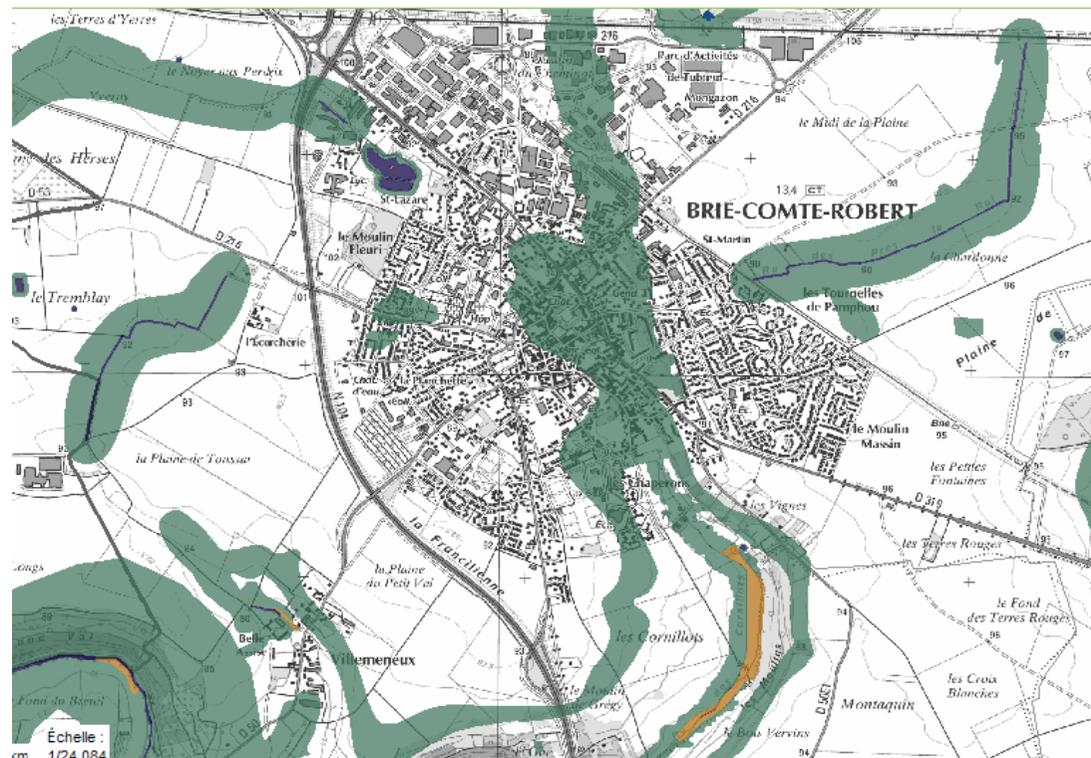
Enfin, les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

Les zones humides de la commune sont classées en zone **2 (orange)** et **3 (verte)**.

La zone de classe 2 est une zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement.

La zone de classe 3 est une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Les parties construites du territoire communal et leur abords sont concernées par des enveloppes d'alerte potentiellement humide de classe **3 (verte)** et une de classe **2 (orange)** dans le vallon du ru des Cornillots .



Le ru de la Rigaude

Ce ru traverse le hameau de Villemeneux , également en partie enterré, sa réouverture à certains endroits pourrait accompagner l'espace public et renforcer le caractère rural du hameau.



L'emplacement du ru des Cornillots sur le cadastre actuel

Le ru des Cornillots

Ce ru qui provient des douves du château et rejoint la rivière Yerres n'est plus apparent dans les parties construites de la ville. Sa réouverture dans des endroits choisis permettrait de l'utiliser pour rafraîchir en été l'ambiance du centre ville et d'en faire un élément constitutif du paysage.

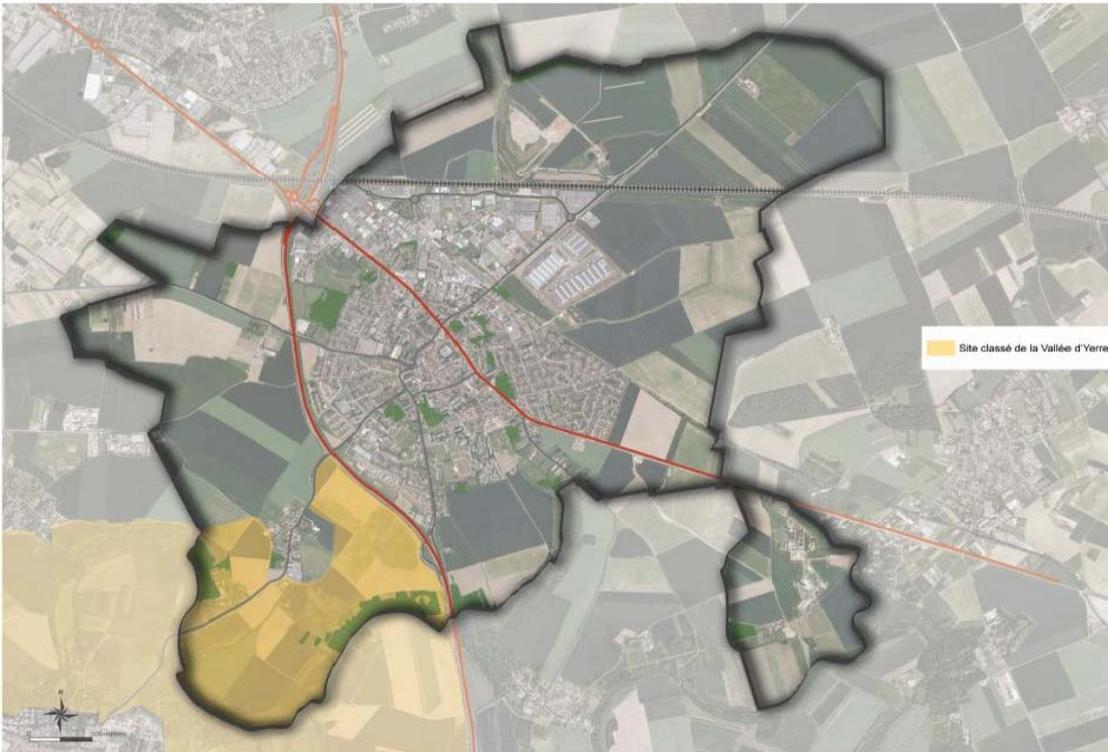
Le ru de Tuboeuf

Dans la partie urbanisée au nord du centre ville, il n'y a quasi plus de trace du passage du ru de Tuboeuf. Son cours est visible au nord du passage du TGV. Il est encore à ciel ouvert sur quelques mètres lorsqu'il traverse l'allée des Ruisseaux.

Le ru de la Rigaude sur le cadastre actuel

5 - Les espaces naturels

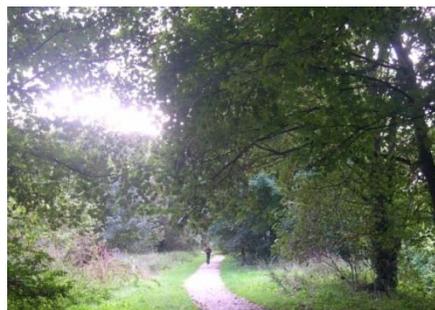
Le territoire de Brie-Comte-Robert se distingue par la présence d'un patrimoine naturel remarquable composé d'un site classé, de deux espaces naturels sensibles (ENS) et de deux périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF). Par ailleurs, la commune est jalonnée d'espaces verts semi naturels (parcs, jardins privés ou publics, alignements d'arbres) qui lui confèrent une « identité verte » importante, contribuant fortement à la qualité du cadre de vie.



Site classé de la Vallée d'Yerres

Le site classé

Par décret du 13 septembre 2005 a été classé l'ensemble formé par la vallée de l'Yerres aval et ses abords. Ce classement s'inscrit dans une démarche de protection globale de la vallée qui traverse également les départements du Val de Marne et de l'Essonne.



Espace naturel sensible du chemin des roses

— Zone de promenade
— Promenade aménagée en 2010

Les espaces naturels sensibles (ENS)

L'ENS est un espace dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent.

L'ENS Le chemin des roses

de Brie-Comte-Robert, appelé « Le chemin des roses » d'une superficie de 17 ha est ouvert au public et offre un chemin de promenade à travers les paysages de la vallée de l'Yerres et de la Brie.

C'est un espace qui bénéficie d'un entretien particulier dont le but est la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Pour cela le rythme de tonte est volontairement limité et ni engrais ni désherbants ne sont utilisés.

L'ENS Bords de l'Yerres

Cet espace de 40 hectares en cours de création prévoit l'aménagement d'un parc des bords de l'Yerres avec la communauté d'agglomération du Val d'Yerres.

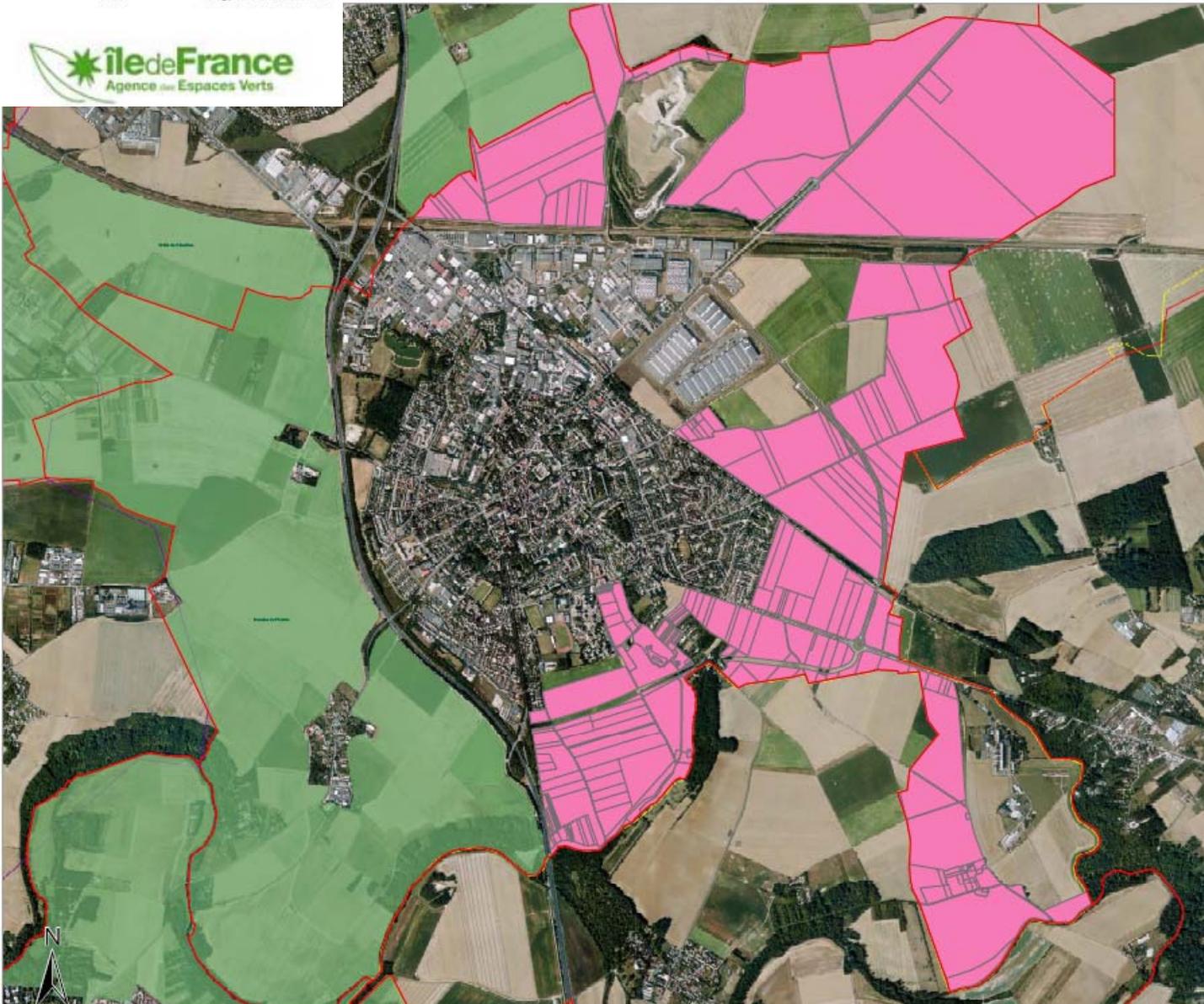
sources:
BD PARCELLAIRE® ©IGN - Paris, 2006
©IAURIF, Source IAURIF, 1994
©IGN GEOFLA®, 2008

Extension du PRIF "Vallée du Réveillon"

Commune de Brie-Comte-Robert

0 1
km / 2013, auteur: scuenin

île de France
Agence des Espaces Verts



Les périmètres d'intervention foncière (PRIF) de l'agence des espaces verts de la région Ile de France (AEV)

L'AEV peut procéder à des acquisitions foncières dans les PRIF. Sur le territoire de Brie-Comte-Robert, deux PRIF ont été délimités, il s'agit de :

- Au sud du territoire, « la boucle de Villemeneux, » créé en 1995 pour protéger le plateau agricole et la boucle de l'Yerres. Ce PRIF s'étend sur 130 ha. Il est inclus dans le site classé.
- A l'ouest du territoire, « Périgny-sur-Yerres », créé en 2003, il s'étend sur 190 ha. Il est occupé par des terres agricoles essentiellement maraîchères avec quelques parcelles de grandes cultures.

Ces PRIF sont essentiellement agricoles, l'objectif est de maintenir une activité agricole biologique qui prenne en compte notamment l'amélioration de la qualité de l'eau de l'Yerres par des pratiques culturales ne nécessitant pas l'apport d'intrants (engrais et pesticides) qui par l'effet du ruissellement se retrouvent dans les milieux aquatiques.

Le projet d'extension du PRIF au nord et à l'est du territoire communal a été approuvé par délibération du 10 décembre 2013 par l'agence des espaces verts de la région Ile de France . Son Président doit proposer de soumettre au conseil régional le mémoire correspondant à cette extension. Ainsi à terme la majeure partie des espaces non urbanisés seront concernés par un PRIF.

■ Projet_Extension_Brie-C.-R.

■ PRIF existants

■ Ceinture verte

■ Limites départementales

■ Limites communales

6 - Les risques naturels (inondation, argiles, cavités souterraines)

Le risque de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (retrait gonflement des argiles)

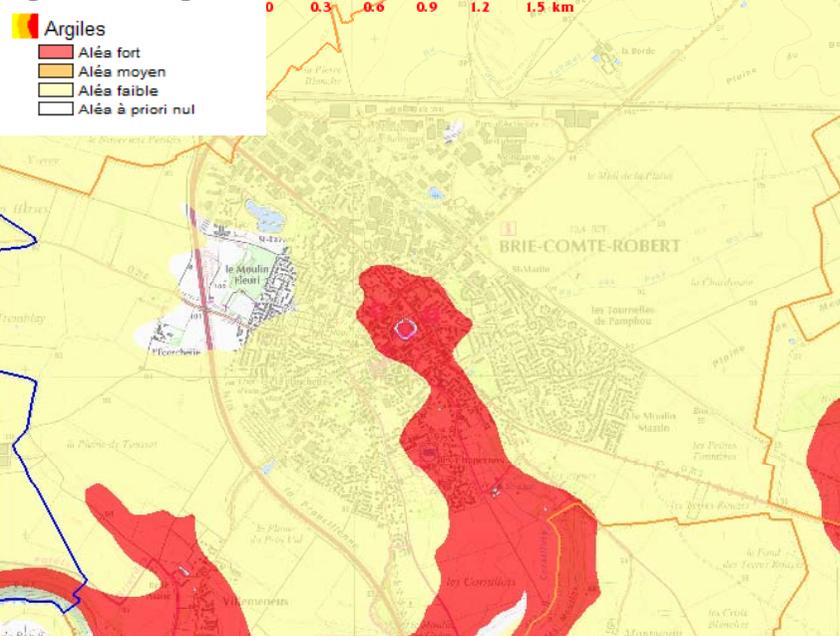
Sur les sols très argileux, lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait). A l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. L'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles : fissures des structures, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons, rupture de canalisations enterrées.

Pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement des argiles, il convient de respecter des principes constructifs qui concernent notamment les fondations, la structure et l'environnement immédiat du projet.

La commune est concernée par un aléa fort, au sud, le long de la vallée de l'Yerres et sur l'emprise du vallon du ru des Cornillots jusqu'au centre ville englobant le château et ses abords.

Les constructions traditionnelles possèdent des murs constitués de moellons, enduits de plâtre ou de chaux, matériaux souples qui épousent les faibles déformations sans se fissurer, également les assemblages des bois de charpentes et les couvertures de tuiles s'adaptent aux mouvements du bâti ancien.

Légende des argiles



Le risque lié aux cavités souterraines

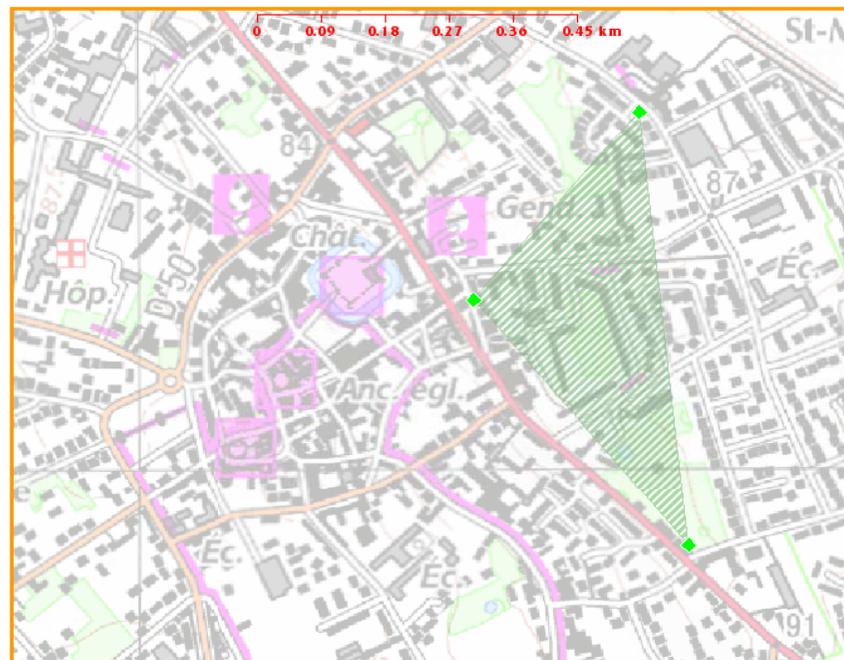
Sur la commune, le BRGM a identifié 3 cavités souterraines dans le centre ville.

L'évolution des cavités souterraines peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression ou un effondrement.

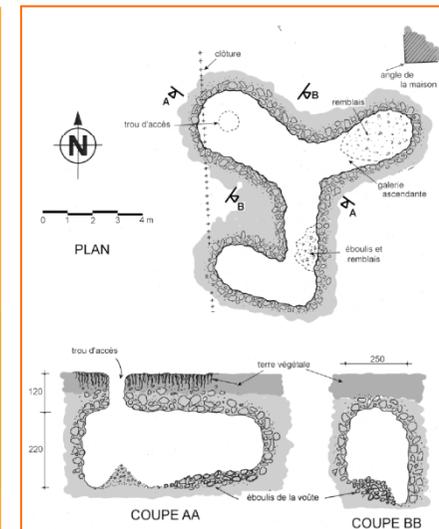
En 2012 un effondrement s'est produit dans le jardin du 7 rue de Cossigny qui a permis l'observation d'une chambre alvéole de carrier pour l'exploitation du calcaire locale se trouvant à faible profondeur.

Un observation similaire de 1983 et un relevé de petites galeries en étoile montraient que l'extraction se faisait à partir d'un puits permettant l'exploitation horizontale du banc de calcaire dans son épaisseur, sur quelques mètres, sans trace de boisage. Le trou du carrier était ensuite abandonné après un comblement succinct du puits. Les éléments disponibles n'ont pas permis une datation.

Contour de carrières Carrière



(source : Rapport d'observation au 7 rue de Cossigny 10/07/2012 Les Amis du vieux Château



RELEVÉ de CAVITÉS SOUTERRAINES

Brie-Comte-Robert
3 mars 1983

Le risque inondation

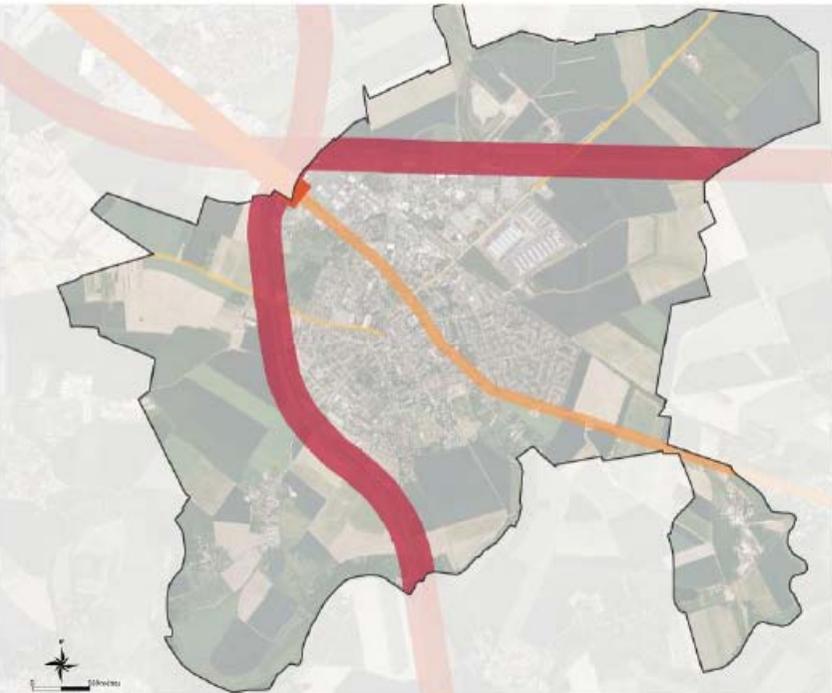
La commune est soumise au risque inondation, par crue et débordement de l'Yerres, par remontée de nappe phréatique affleurante ainsi que par ruissèlement pluvial dans certains quartiers, en raison du problème de dimensionnement du réseau (rue de Verdun).

Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) a été approuvé le 18 juin 2012 qui concerne uniquement les abords de l'Yerres.

7 - L'environnement sonore

Le classement sonore des infrastructures terrestres

Certaines infrastructures de transport terrestre traversant Brie-Comte-Robert sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent. Afin de protéger les habitants contre le bruit émis par celles-ci, les nouvelles constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent respecter des prescriptions en matière d'isolation phonique selon la réglementation en vigueur.

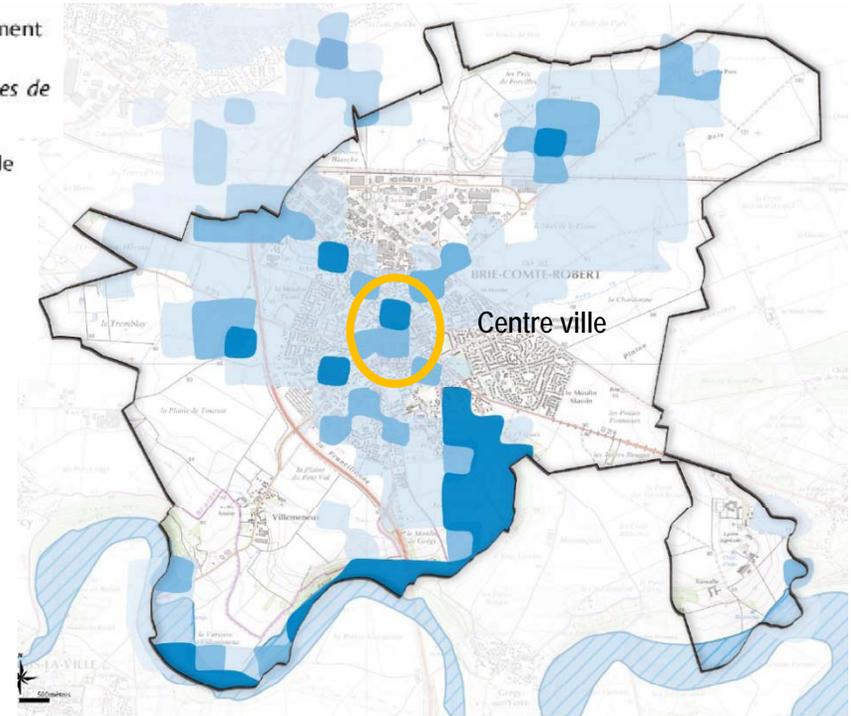


Risque d'inondation par débordement

Plus Hautes Eaux Connues de l'Yerres

Risque d'inondation par remontée de nappes

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte

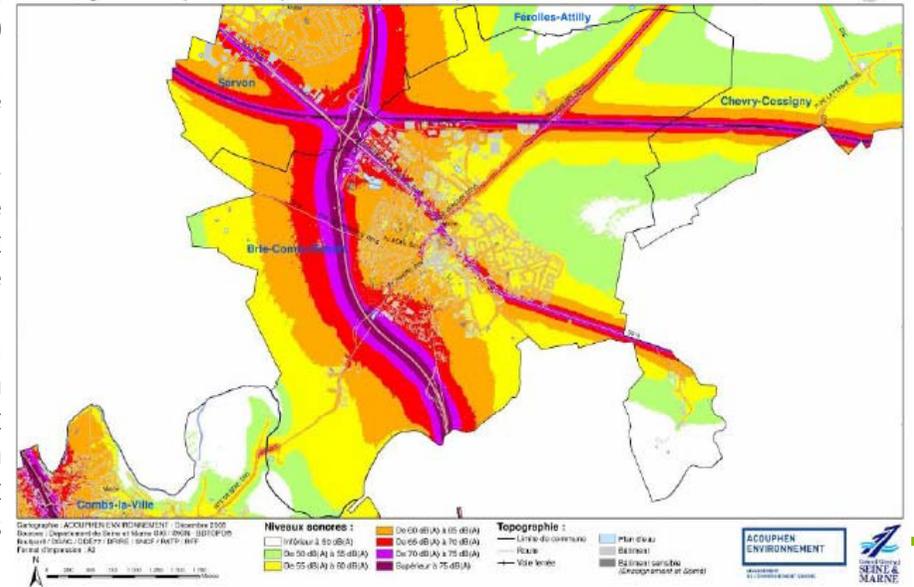


Les cartes de bruit et le plan de prévention du bruit dans l'environnement

Le département de Seine et Marne a réalisé un référentiel cartographique du bruit sur 60 communes du département, situées en frange est de l'agglomération parisienne, parmi lesquelles Brie-Comte-Robert. Les bruits d'origine routière et ferroviaire couvrent largement le territoire communal.

Il est montré que 25% de la population municipale en exposition globale (jour, soir et nuit) et 5% en exposition nocturne (22h à 6 h) est exposée à des nuisances sonores moyennes.

Cartographie du bruit en multiexposition : Situation 2004 - 2007 Département de Seine-et-Marne
Indicateur global : Lden (Jour/Soir/Nuit) - Bruit aérien, ferroviaire, industriel et routier Brie-Comte-Robert



8 - Les économies d'énergie et la construction

► L'énergie la plus écologique est celle qu'on ne consomme pas.

Les enjeux sur l'énergie doivent porter sur l'énergie non consommée. Il convient de rendre sobre le bâtiment.

L'isolation thermique des murs

Les murs anciens (maçonnerie de pierre, enduits à la chaux, briques enduit plâtre, pan de bois et torchis...) ont une bonne inertie¹, ils gardent longtemps la chaleur ou la fraîcheur.

Le mur ancien est dit « respirant ». Il laisse transiter l'eau et la vapeur d'eau à travers sa masse.

Jusqu'à récemment aussi bien pour les bâtiments neufs que dans le cadre de réhabilitation en grande majorité l'isolation thermique était posée côté intérieur des murs de façade et sous la couverture. ► **L'isolation thermique intérieure n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur.**

L'isolation thermique par l'extérieur est un moyen de plus en plus utilisé notamment pour les constructions neuves. Prévüe dès la conception initiale c'est une technique très performante.

Par contre, dans le cas de réhabilitation,

► **l'isolation par l'extérieur n'est envisageable que si la modénature de la façade ne présente pas d'intérêt patrimonial.** De plus son épaisseur (qui conditionne sa performance) doit être compatible avec le débord de toiture.

L'isolation des façades par l'extérieur : un parement intéressant, le bardage bois

Des essences de bois, comme le mélèze, le châtaigner ne nécessitent ni peinture, ni lazure. Leur patine naturelle d'un gris argenté s'accorde très bien avec la pierre et les enduits à la chaux.

Retrouver l'utilisation du bois pour les bâtiments ruraux est vivement conseillée.

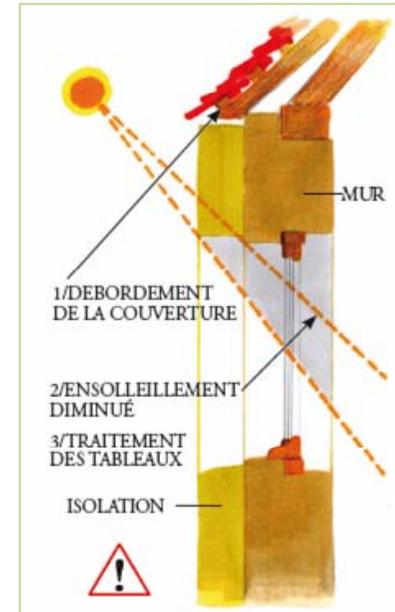
► **Le bardage bois est une finition intéressante pour une isolation thermique par l'extérieur dans le cas d'une construction adaptée à ce type d'isolation.**



Ce type de façade ne peut pas recevoir une isolation par l'extérieur



Sources : ATHEBA (Amélioration THermique Bâti Ancien)



Difficultés dues à l'isolation extérieure dans le cadre d'une réhabilitation

¹Inertie thermique :

Capacité des matériaux à stocker de l'énergie. Plus elle est élevée, plus le matériau peut emmagasiner, puis restituer peu à peu de la chaleur ou de la fraîcheur, permettant une meilleure régulation de la température intérieure.

L'isolation thermique des combles

Traditionnellement les combles n'étaient pas conçus pour être habitables, ils jouaient le rôle d'espace tampon, ce rôle thermique était renforcé par le stockage de graines ou de fourrages, de plus le plancher recevait une surcharge lourde souvent faite de terre qui améliorait son inertie.

Les combles sont toujours ventilés, c'est une condition pour assurer la pérennité de la charpente et de la couverture.

On estime à environ 30% les déperditions thermiques de l'habitat par les parties supérieures de la construction plancher haut et comble. **Aménagés ou non leur renforcement thermique est un enjeu important.**

■ Dans le cas de comble non habitable :

La solution la plus simple est d'isoler par dessus le plancher du grenier..

■ Dans le cas de comble habitable, deux dispositifs :

-L'isolation par l'intérieur est placée en rampant en sous face de la couverture.

► Cette solution n'a pas d'impact sur l'aspect extérieur de la construction.

-L'isolation par l'extérieur ne peut être mise en œuvre que lors de la réfection de la couverture, elle consiste à réaliser une isolation par le dessus des chevrons ce qui conduit à une surélévation de la couverture et des murs d'environ 40cm et donc à une modification importante de l'aspect extérieur.

► Cette solution n'est à envisager que lorsqu'il n'y a pas d'enjeu patrimonial fort. Dans tous les cas des proportions cohérentes de la volumétrie devront être recherchées.



Succession de combles apparemment non aménagés

Les ouvertures dans le bâti ancien

Généralement les ouvertures d'une maison ancienne sont disposées judicieusement en fonction de l'orientation : elles sont plus grandes au sud qu'au nord, percées sur le mur protégé du vent. Cette organisation bioclimatique est à respecter lors d'un projet de réhabilitation.

Par l'élégance de leur dessin et leur finesse, elles font partie intégrante de la qualité architecturale du bâti ancien. Le renforcement de l'isolation doit se faire en cherchant à respecter cette valeur patrimoniale.

► Les fenêtres anciennes sont très souvent en chêne d'une qualité durable et réparable.

► Pour la rénovation ou leur remplacement le bois est très fortement recommandé.

► Le PVC pose plusieurs problèmes : émission de molécules polluant l'air intérieur, épaisseur des profils, texture différente de celle du bois, perte d'authenticité...

Le remplacement par une nouvelle menuiserie isolante

La nouvelle fenêtre nécessite un dessin à l'aspect identique, elle doit préserver la finesse de la menuiserie et la dimension des vitrages malgré une plus grande épaisseur. Le remplacement complet de la menuiserie s'accompagne d'une réduction forte des infiltrations d'air, qui impose de repenser la ventilation du logement.



La pose d'une double fenêtre

Cela consiste à placer une deuxième fenêtre en arrière (côté intérieur) de la menuiserie d'origine qui reste en place. L'aspect patrimonial est préservé, l'isolation thermique est renforcée (équivalente à un double vitrage).

Un espace tampon est ainsi créé préchauffant l'air en contact avec la vitre intérieure.

► **Le système des doubles fenêtres présente des propriétés intéressantes en termes d'isolation thermique et acoustique.**

La pose en rénovation

L'ensemble de la nouvelle fenêtre est fixé sur le dormant ¹ de l'ancienne fenêtre. Il est nécessaire que le dormant soit en très bon état. La proportion des menuiseries étant modifiée, avec cette technique, la totalité des fenêtres d'une façade doit être remplacée.

► **Cette solution est à proscrire pour les bâtiments de qualité architecturale et à éviter pour les autres bâtiments; la grosseur des menuiseries non seulement réduit le clair de jour mais nuit à l'esthétique de la façade.**

¹ *Partie fixe de la fenêtre scellée dans le mur appelée aussi bâti*



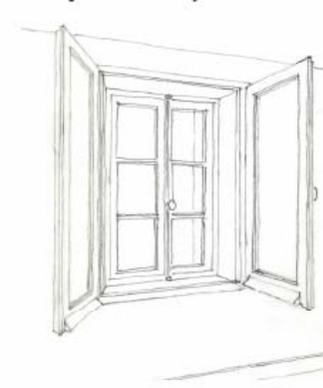
Les volets

Les volets jouent un rôle important, la nuit pour protéger du froid, en été pour protéger des ardeurs du soleil, de même les volets intérieurs et les doubles rideaux protègent du froid. Ils évitent l'effet de paroi froide de la fenêtre ancienne.

Les brise soleil

En été, les brise soleil permettent de contrôler l'ensoleillement des constructions bioclimatiques, un auvent ou une avancée de la toiture peut également porter ombre.

► **Pour les futures constructions ou en cas d'extension d'écriture contemporaine, ce dispositif doit participer à la composition de la façade et ne surtout pas rester un élément purement technique.**



Exemple de doubles-fenêtres vues de l'intérieur et de l'extérieur



► **Les volets roulants contemporains sont incompatibles avec la préservation de l'aspect patrimonial de la plupart des façades.**



9 - L'économie des ressources naturelles

Les toitures végétalisées



► Pour les futures constructions, en cas de toiture plate la végétalisation permettra d'offrir une vue agréable pour les étages supérieurs. La toiture végétalisée possède des qualités d'isolation phonique, elle retient également les eaux pluviales de manière temporaire ce qui en cas d'orage permet de différer les rejets dans les réseaux. Les espèces adaptées qui y sont implantées viennent enrichir la biodiversité.

Les récupérateurs d'eaux pluviales



Récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage des jardins permet d'économiser la ressource en eau.

► Les récupérateurs s'ils ne sont pas enterrés doivent être implantés du côté non visible. De plus un habillage de bois en améliore l'aspect.



Déconseillé :



10 - Le potentiel des énergies renouvelables disponibles , les dispositifs d'exploitation et l'enjeu patrimonial

Le recours aux énergies renouvelables ne doit s'envisager qu'après avoir utilisé tous les moyens existants pour rendre sobre en énergie le bâtiment.

L'énergie la plus écologique est celle qu'on ne consomme pas.
Les enjeux sur l'énergie doivent porter sur l'énergie non consommée.

Les installations pour exploiter l'énergie solaire sont une des technologies les plus faciles à installer mais également les plus visibles. C'est pourquoi l'analyse portera plus particulièrement sur ce type de dispositif.

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme, car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les énergies renouvelables sont également plus « propres » (moins d'émissions de CO₂, moins de pollution) que les énergies issues de sources fossiles.

A Brie-Comte-Robert , les principales énergies renouvelables disponibles sont:
L'énergie géothermique et aérothermique, l'énergie solaire, l'énergie éolienne.

► Les installations permettant l'utilisation de l'énergie solaire, éolienne ou aérothermique si elles ne sont pas maîtrisées peuvent affecter les paysages naturels et urbains.

La géothermie peut être utilisée avec des installations qui ne sont pas visibles.

Dans les secteurs sensibles, il sera toujours préférable d'utiliser des techniques non visibles.

L'énergie hydraulique

► L'énergie hydraulique, même si celle-ci par le passé a été utilisée, ne présente pas de gisement exploitable, en effet, les rus qui irriguent le territoire n'ont pas de débit suffisant.

L'énergie de biomasse

(énergie contenue dans les matières végétales comme le bois)

Souvent perçue comme une énergie d'un temps révolu, le chauffage au bois a bénéficié d'importants progrès technologiques. Son utilisation est aujourd'hui beaucoup plus simple et les rendements élevés.

► L'énergie de la biomasse est produite par des installations du type chaudière qui sont incorporées au bâti et n'ont donc pas d'impact sur l'aspect extérieur si ce n'est les souches et conduits de cheminée.

Le potentiel géothermique

La géothermie exploite la chaleur du sous-sol de peu profond à très profond.

La géothermie avec pompe à chaleur consiste à puiser la chaleur présente dans le sol à travers des capteurs verticaux ou horizontaux, selon la configuration du terrain.

Une pompe à chaleur (PAC) a un fonctionnement comparable à celui d'un réfrigérateur : elle assure le chauffage d'un local à partir d'une source de chaleur externe, dont la température est, en général, inférieure à celle du local à chauffer.

Les capteurs horizontaux sont enterrés dans le sol (profondeur entre 60 et 120 cm). Appropriées aux terrains plats, ils exigent cependant de disposer d'une surface 1 fois ½ à 2 fois supérieure à la surface à chauffer, pour leur préservation cette surface ne peut être plantée d'arbres.

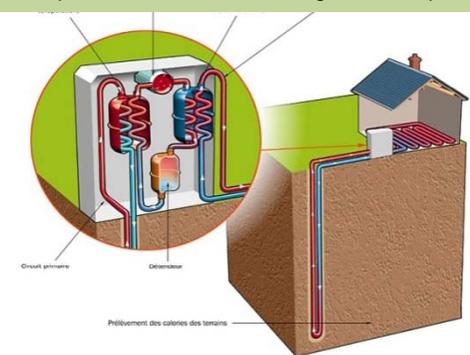
► **Puisqu'enterrée, elle présente l'avantage d'être invisible .**

Les pompes à chaleur (PAC) aérothermiques

Les PAC aérothermiques utilisent la chaleur de l'air extérieur. L'aérothermie est facile à mettre en œuvre et est moins onéreuse que la géothermie.

► Elle nécessite une installation extérieure de petite dimension **qui doit être judicieusement implantée pour ne pas avoir d'impact visuel désagréable.**

Pompe à chaleur sur sonde géothermique



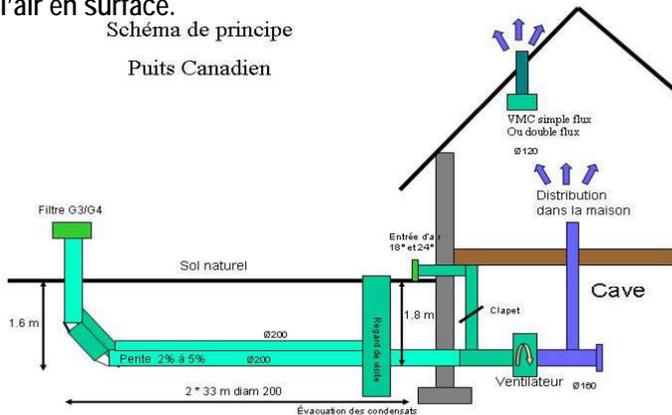
Dispositifs techniques dévalorisants

Un habillage de bois en améliore l'aspect.



Le puits provençal ou canadien ou échangeur air/sol (source : wikipédia)

C'est un échangeur géothermique à très basse énergie utilisé pour rafraîchir ou réchauffer l'air ventilé dans le bâtiment. Ce type d'échangeur est notamment utilisé dans l'habitat passif. Ce système est basé sur le simple constat que la température sous terre est différente de celle de l'air en surface.



► Puisqu'enterré, l'échangeur air/sol présente l'avantage d'être invisible.

L'énergie solaire

On distingue le solaire photovoltaïque et le solaire thermique. Le capteur photovoltaïque transforme l'énergie solaire en électricité tandis que le capteur thermique utilise l'énergie solaire pour chauffer un fluide caloporteur ou simplement de l'eau. Ce système sert à produire une partie seulement de l'eau chaude sanitaire.

Les capteurs nécessitent une orientation entre sud-est et sud-ouest, une inclinaison optimale à 45° et une absence de masque (bâtiment, arbre... pouvant porter ombre).

► Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de la construction et ont une incidence sur le paysage.

Pour une bonne intégration paysagère il faut choisir des panneaux dont la finition est lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est anti-réfléchissante. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables. Si cela est possible, la mutualisation des installations de panneaux solaires sera privilégiée. Il faut favoriser les ensembles de capteurs plutôt que des installations éparses.

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d'accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain,
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs,
- Les positionner de telle sorte que se crée une composition d'ensemble, éviter de les disperser,
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture,
- Éviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public, les placer de préférence en partie basse de la couverture.
- Sur une construction neuve l'implantation des panneaux solaires doit être pensée depuis le début de la conception comme faisant partie intégrante du projet.

L'énergie éolienne

Le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE (Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) arrêté le 14 décembre 2012). Dans ce dernier, le territoire communal est couvert en grande partie par la zone favorable à fortes contraintes excepté au sud ou la zone défavorable couvre la vallée de l'Yerres et ses abords.

► L'énergie éolienne sera donc difficilement exploitable à Brie-Comte Robert.

Les éoliennes domestiques

La nécessité de positionner l'éolienne au dessus des éléments bâtis pour profiter du vent la rend extrêmement visible. Dans les espaces remarquables il convient de ne pas utiliser ce type de dispositif produisant de l'énergie renouvelable.

Dans le cas où il est possible qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public, ni depuis les cônes de vue répertoriés et qu'elle puisse bénéficier des courants d'air nécessaires à son fonctionnement, son installation pourra être envisagée.



A éviter la dispersion d'éléments de hauteur différente sur la toiture



Rechercher l'installation de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (auvent, garage, véranda, annexe, etc...)

Le bâti d'intérêt architectural : la classification retenue

Afin de déterminer notamment le degré de protection à faire porter au bâti, une classification est proposée reposant sur « l'intérêt architectural ». Cette classification s'appuie à la fois sur le caractère et la qualité architecturale, la qualité de conservation du bâti, et la « représentativité ».

4 grandes classifications sont retenues:

❑ « EXCEPTIONNEL »

Elle concerne uniquement les monuments inscrits ou classés à l'inventaire des monuments historiques : le Château, l'église St Etienne, et l'Hôtel Dieu.

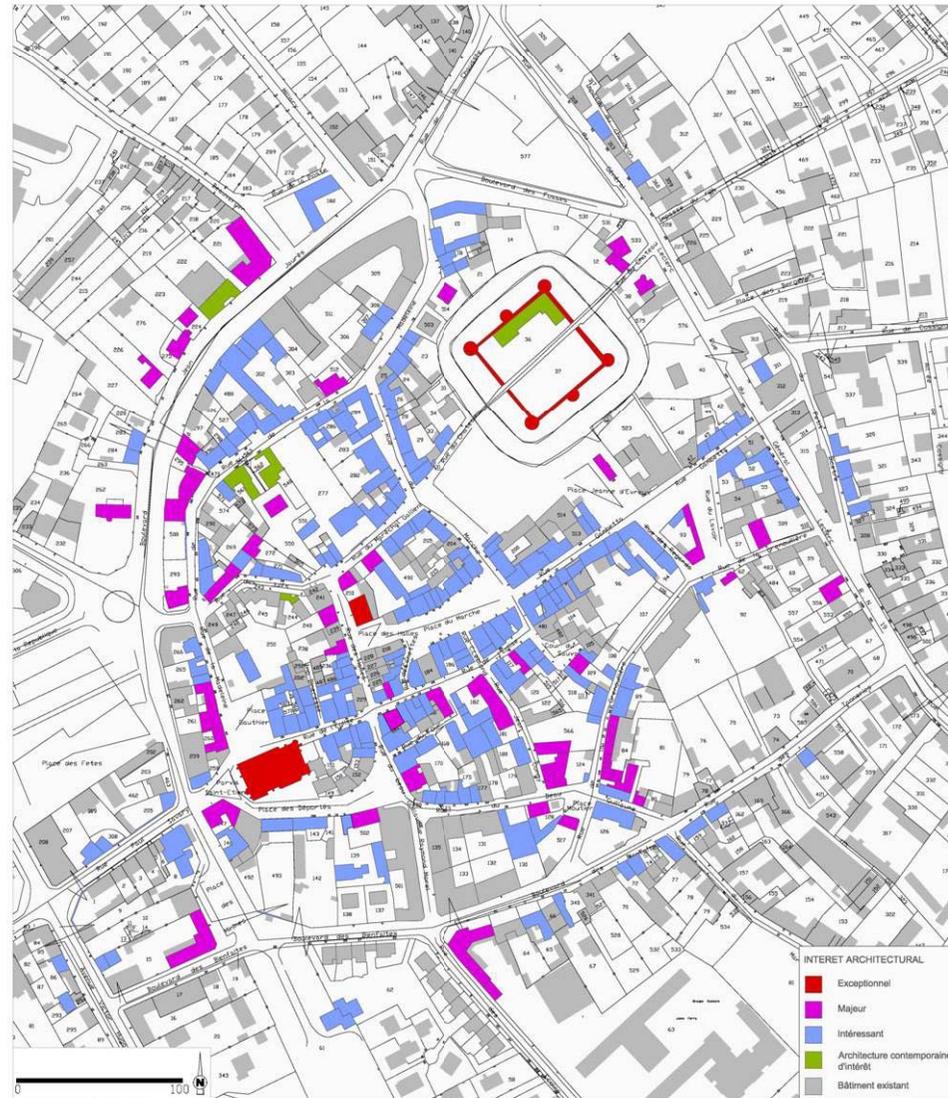
❑ MAJEUR

Elle concerne le bâti de valeur, de bonne à très bonne qualité architecturale, et représentatif ou caractéristique de l'architecture d'une époque et/ou d'une société. Les édifices ne doivent pas avoir subi de métamorphoses (ou de trop fortes dégradations) susceptibles de modifier irrémédiablement l'aspect qu'ils avaient au moment de leur construction.

On y trouve notamment:

- Les constructions traditionnelles dont les matériaux, la morphologie générale, la modénature de la façade et les percements ont été préservés ou qui peuvent être révélés,
- La grande majorité des demeures bourgeoises du XIXe siècle,
- Les édifices publics du XIXe ou tout début du XXe, petits ou grands tels que l'école des garçons, les bains-douches, la poste, tous représentatifs de leur époque et de ses valeurs, et de leur fonction.

Ces constructions d'intérêt architectural majeur sont valorisées par la qualité d'un tissu réunissant des constructions intéressantes mais plus « ordinaires ». Ces constructions constituent un cadre urbain et paysager cohérent.



❑ INTERESSANT

Cette classification concerne le bâti traditionnel de qualité, ou de morphologie intéressante. La majorité du bâti intra-muros de Brie est concernée par cette classification qui regroupe le bâti traditionnel reconnaissable par quelques éléments architecturaux tels que la forme générale (le gabarit), la hauteur des combles ou le rapport façade/combles.

Ce bâti a en effet souvent subi différentes transformations dans le temps (matériaux inadaptés, percements de baies inappropriées, modification des façades (modénature) et/ou de la toiture).

La paupérisation du bâti traditionnel du début du XIXe siècle constitue le danger le plus sérieux menaçant la conservation de ce patrimoine. Ces architectures trop modestes pour mériter des mesures usuelles de protection, ne doivent bien souvent leur pérennité qu'à des opérations de réhabilitation privées ou publiques qui ne prennent pas toujours en compte la valeur architecturale, et cela par méconnaissance du patrimoine. Néanmoins, cet habitat traditionnel comprend bien souvent un ou plusieurs éléments qu'il est nécessaire de préserver (garde corps, encadrement de la baie, niche sculptée, lucarne, porte...)

❑ « ARCHITECTURE CONTEMPORAINE D'INTERET »

Ces réalisations contribuent à inscrire la commune dans son époque et à poursuivre son développement patrimonial.

Pour rappel la ZPPAUP définissait cinq classifications:

- les 3 premières sont reprises sous d'autres termes mais sans modifications sur la nature et le caractère du bâti concerné,
- les 2 autres classifications « Sans intérêt particulier » et « Inadapté », ont été jugées disqualifiantes et inutiles. Les constructions qui étaient concernées ne font plus l'objet d'aucune classification ni qualification dans la présente AVAP.

Tissus bâtis et installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables

Dans le centre, les toitures et façades orientées favorablement par rapport au soleil

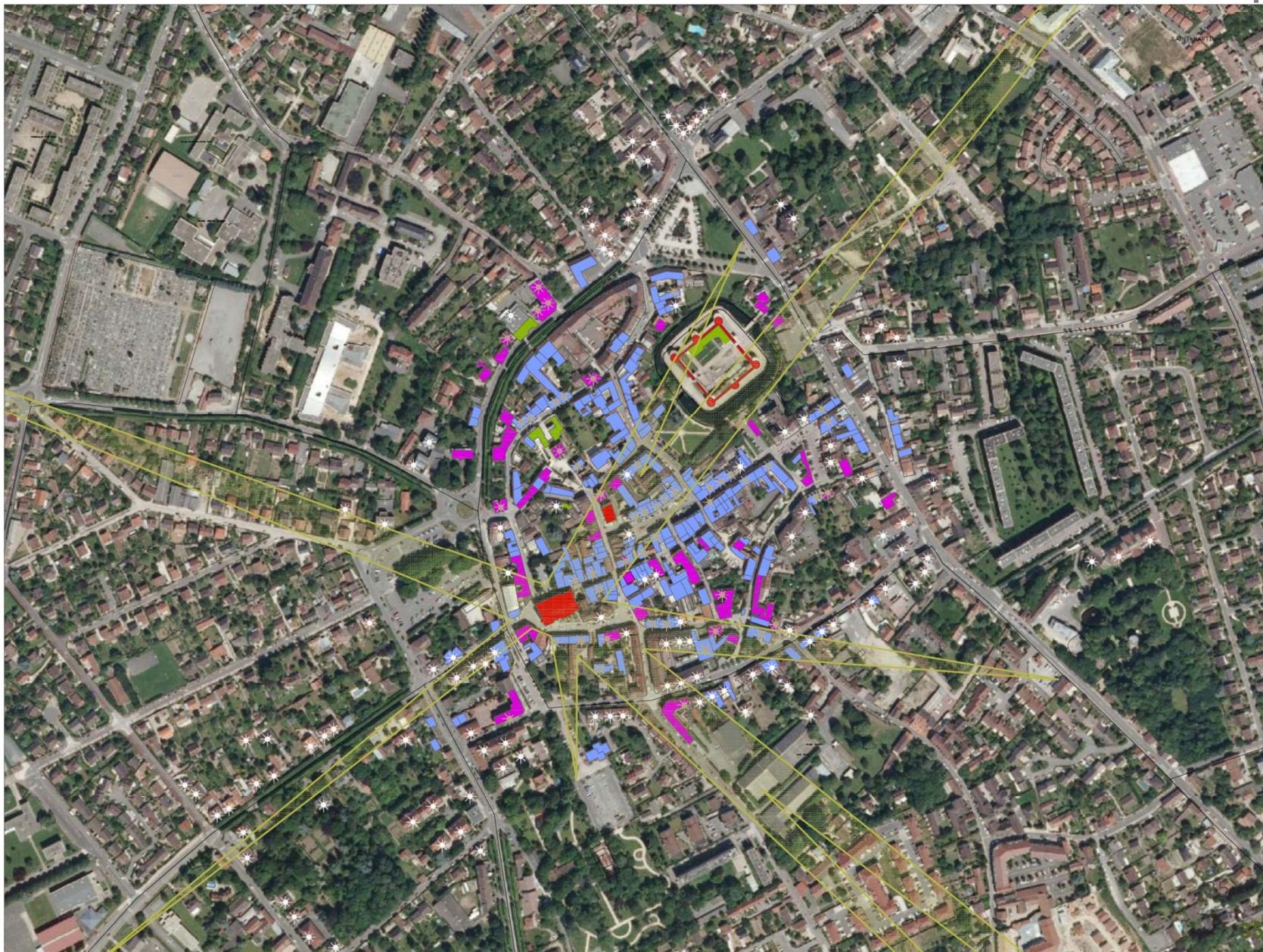
 Soleil gris :
immeuble d'intérêt architectural

 Soleil blanc :
Immeuble non répertorié

Dans les cônes de vue les soleils restent blancs sur la carte de cette page et de la page suivante.

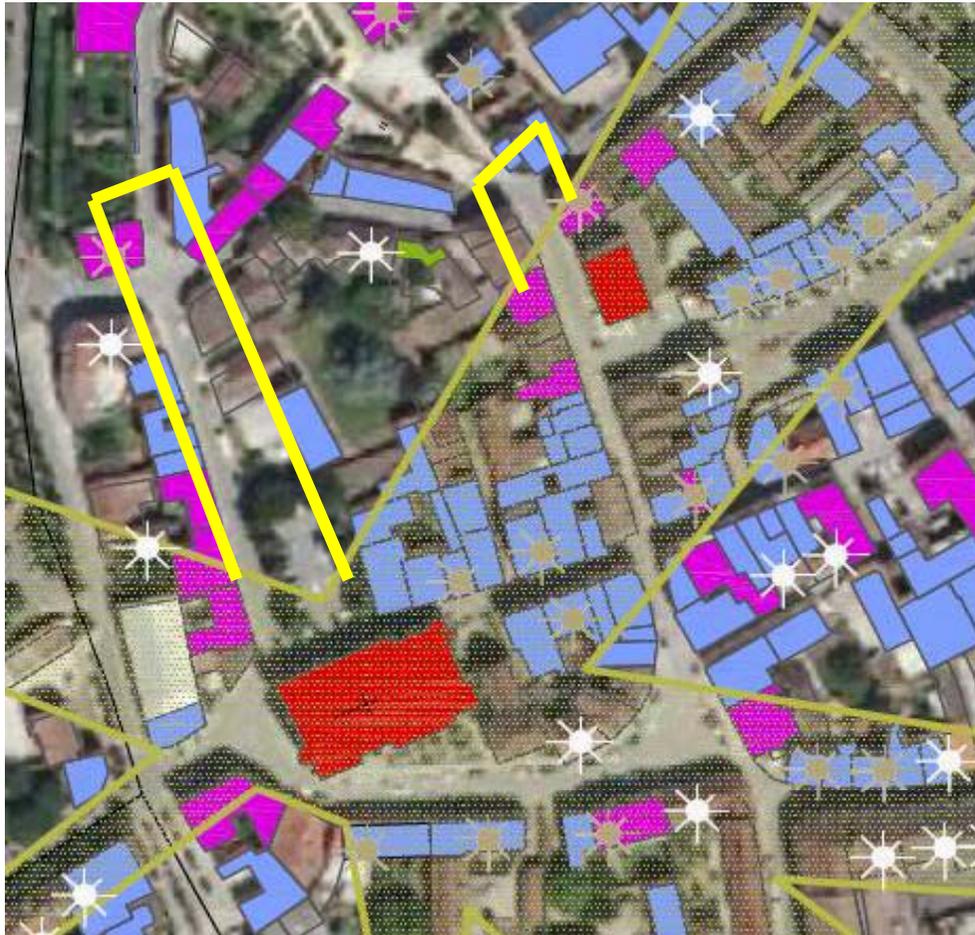
INTERET ARCHITECTURAL

-  Exceptionnel
-  Majeur
-  Intéressant
-  Architecture contemporaine d'intérêt
-  Toitures et façades orientées de sud-est à sud-ouest
-  Principaux cônes de vue remarquables



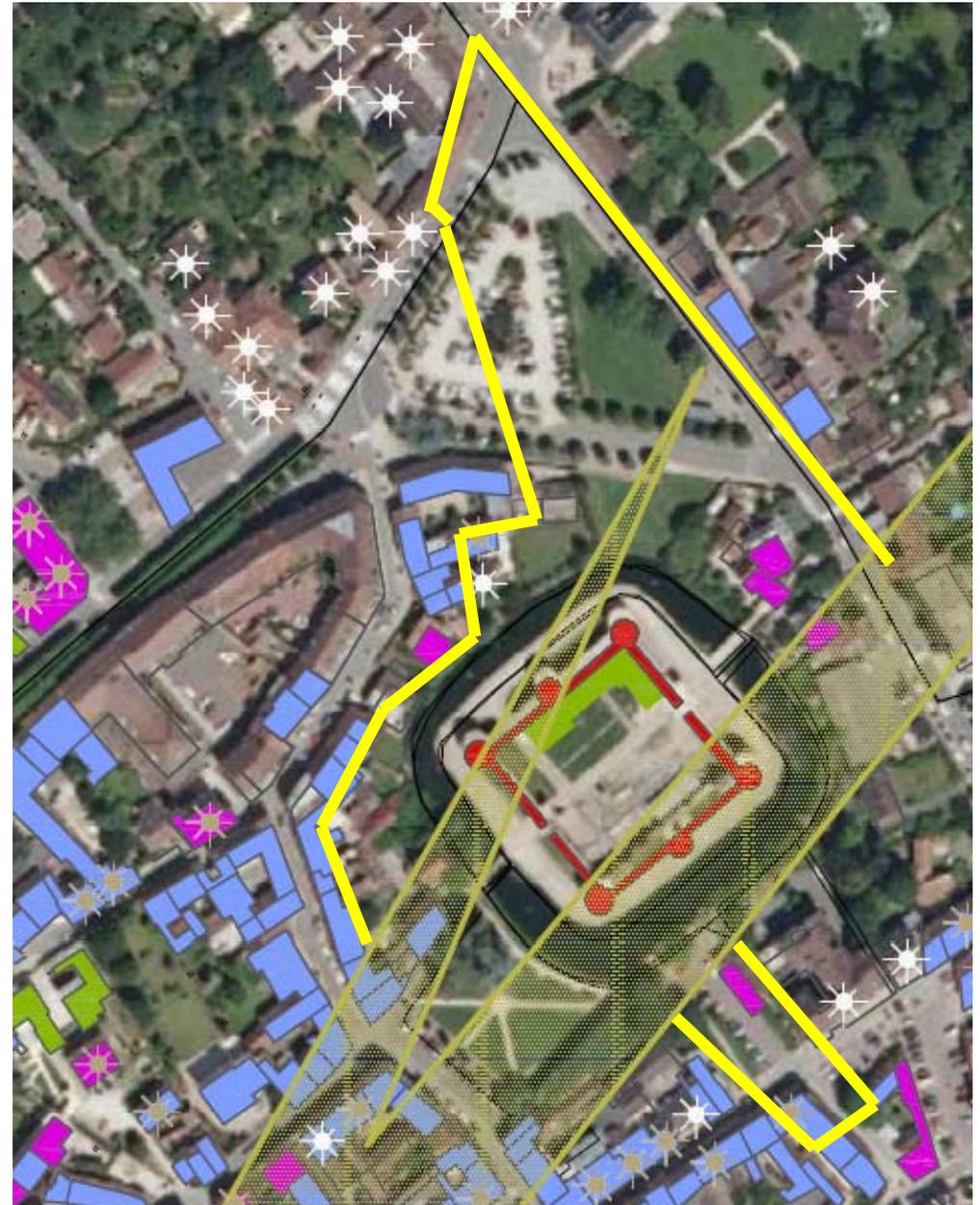
Covisibilité de proximité des monuments historiques

— Espaces publics en covisibilité



L'église et l'hôtel Dieu

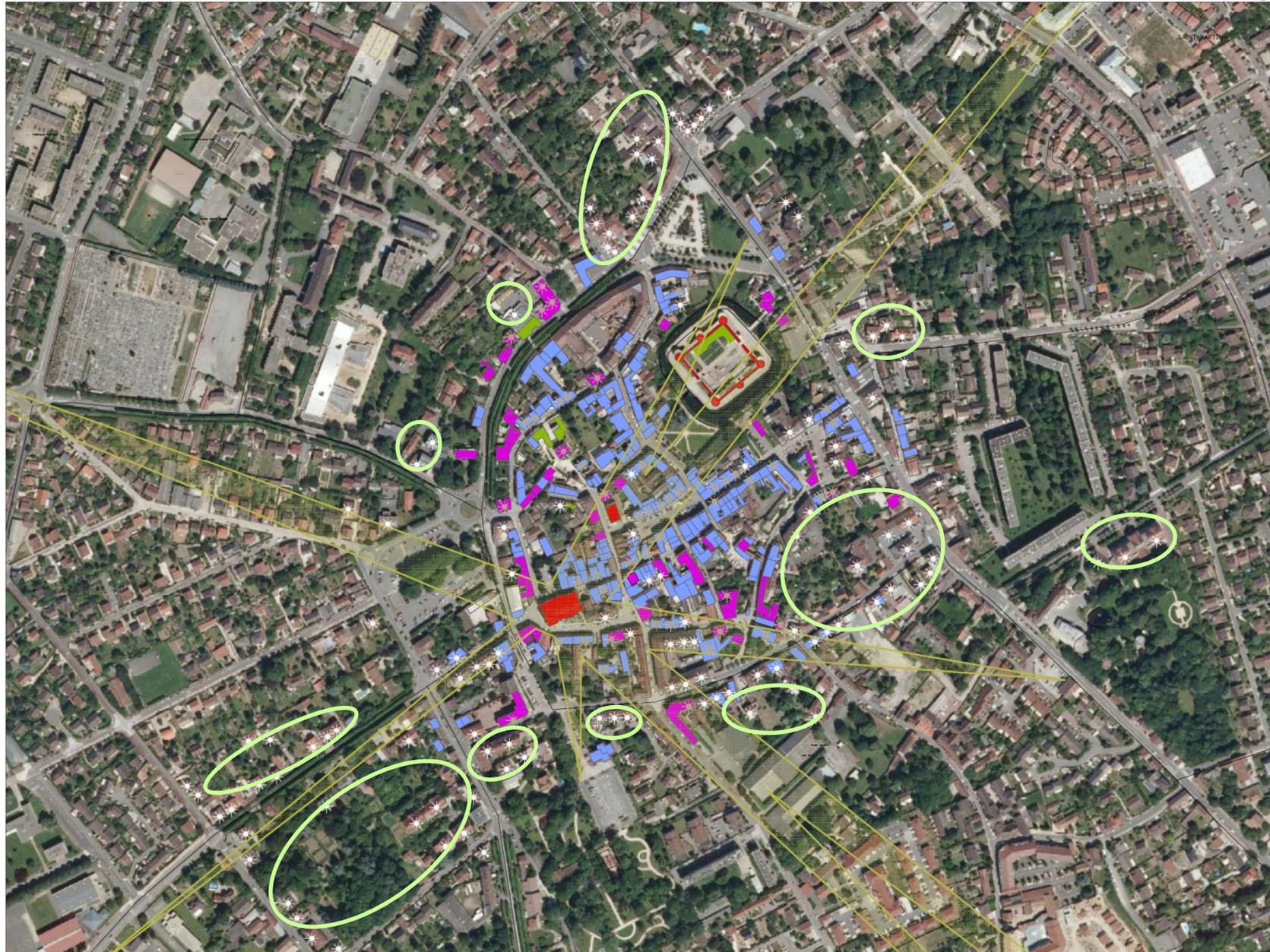
Le château



Orientations pour déterminer des secteurs pouvant admettre des dispositifs produisant des énergies renouvelables

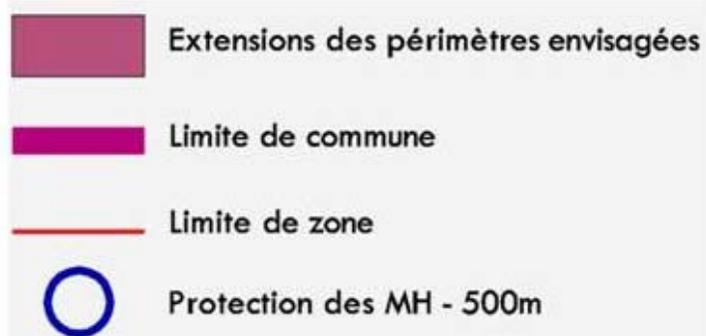
Les ovales recouvrent les secteurs non couverts par un cône de vue et ne comportant pas d'immeuble d'intérêt architectural à partir desquels un document graphique localisant précisément les zones pouvant admettre les panneaux solaires pourra être élaboré dans le cadre de la réglementation à mettre en place.

En dehors de ces secteurs, lorsque l'emplacement n'est pas visible depuis l'espace public, ces dispositifs pourront être installés en respectant l'architecture de la construction qui les supporte.



**3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT**



LES OBJECTIFS INITIAUX


La première motivation qui a présidé à la volonté communale d'élaborer une Zone de Protection du Patrimoine, Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), il y a une quinzaine d'années, tenait dans la délimitation des périmètres de protection de 500 m de rayon autour des trois monuments historiques de la commune.

Ces périmètres recouvraient :

- soit des quartiers qui ne présentent pas de parenté avec la qualité des édifices protégés, telle la zone d'activités située au sud-ouest de l'ancienne gare ou bien des secteurs d'urbanisation contemporaine à dominante pavillonnaire ou collective sans caractère qualitatif spécifique, voire pénalisant sur le plan esthétique,
- soit ils ne s'étendaient pas suffisamment loin pour protéger des sites dont la préservation et la mise en valeur sont regardées comme présentant un enjeu de tout premier plan comme le parc François Mitterrand, la propriété Saint-Lazare à l'ouest de la ville, le futur jardin de La Tour situé rue des Tournelles, l'entrée de ville sud plantée d'arbres d'alignement, ou encore les vues lointaines sur l'église de Brie.

A partir des études déjà menées lors de l'élaboration de la ZPPAUP, l'AVAP a pour objectif également d'instaurer un périmètre qui prenne en compte non seulement le patrimoine bâti protégé mais également le patrimoine bâti ou paysager plus modeste qui l'accompagne et participe fortement à l'identité de la ville.

La ville souhaite que l'élaboration de l'AVAP soit l'occasion de questionner les règles applicables de la ZPPAUP dont certaines se sont révélées parfois imprécises ou trop contraignantes, pour permettre l'établissement de projets d'architecture cohérente au regard du patrimoine briard et des lois et règlements en vigueur, tout en permettant la réalisation de projets de renouvellement urbain.

L'élaboration de l'AVAP est aussi l'occasion de prendre en compte les nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme récemment approuvé, en prévoyant les dispositions relatives à l'intégration paysagère et architecturale des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergies qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux, tels que la préservation des alignements d'arbres, du Parc François Mitterrand...

Périmètre et secteurs de la ZPPAUP et propositions d'extensions dans le cadre de l'AVAP comparés aux périmètres de 500m de rayon autour des monuments historiques

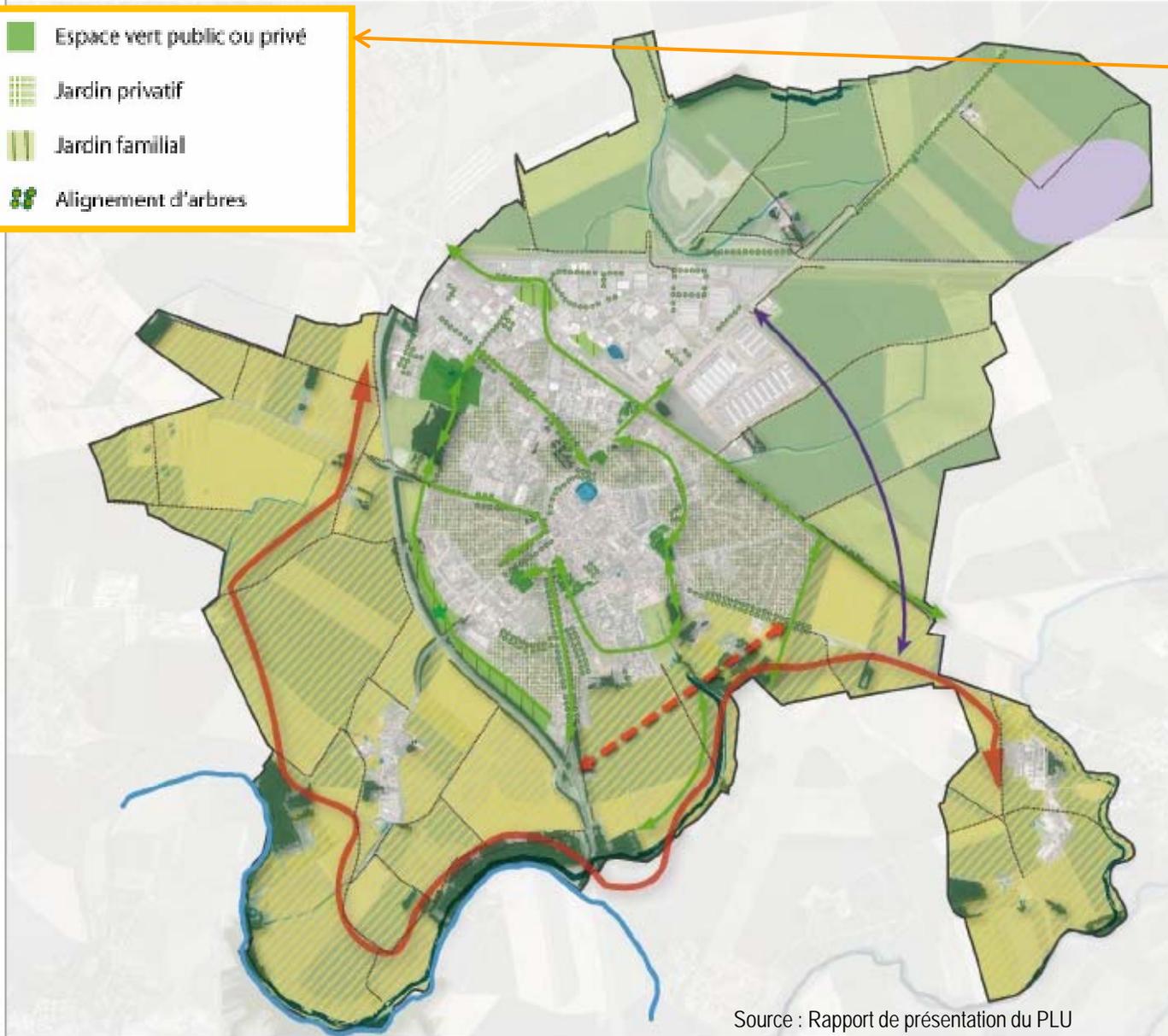
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DU PLU

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE BRIE-COMTE-ROBERT

CITADIA - PLU de Brie-Comte-Robert - Octobre 2010

- Espace vert public ou privé
- Jardin privatif
- Jardin familial
- Alignement d'arbres

- LA COUVERTURE VÉGÉTALE
- Espace boisé
 - Espace vert public ou privé
 - Jardin privatif
 - Jardin familial
 - Alignement d'arbres
 - Cordon boisé (ripisylve)
 - Extension des jardins familiaux
 - Protéger le milieu hydrographique de la pollution
 - Préserver le patrimoine naturel et agricole d'intérêt de l'étalement urbain
 - Encourager le recours aux mesures agro-environnementales et réduire l'impact de l'agriculture sur la qualité des eaux et des milieux aquatiques
 - Création d'une ceinture verte s'appuyant sur les alignements d'arbres et permettant la création de zones d'échanges entre les espaces verts urbains
 - Reconnecter le Nord et le Sud du territoire en s'appuyant sur les chemins ruraux et en s'affranchissant des coupures urbaines
 - Contournement est
 - Projet de contournement sud de Brie-Comte-Robert
 - Chemin rural
 - Zone de développement éolien potentielle



Source : Rapport de présentation du PLU

Les enjeux environnementaux exprimés dans le PLU qui concernent l'AVAP sont de :

- Poursuivre la mise en place d'une trame verte continue sur l'ensemble du territoire, en reliant la trame verte des quartiers aux chemins ruraux et réseau de promenades (chemin des roses).
- Favoriser et créer des continuités écologiques en s'appuyant sur les alignements d'arbres, les chemins ruraux (ceinture verte communale).
- Protéger le réseau hydrographique de la pollution.
- Prendre en compte les nuisances sonores lors des projets d'aménagement.
- Profiter du potentiel foncier pour innover dans le domaine de la performance énergétique.
- Soutenir le développement des énergies renouvelables à partir de la géothermie, du photovoltaïque ou de l'éolien.

Création d'une ceinture verte s'appuyant sur les alignements d'arbres et permettant la création de zones d'échanges entre les espaces verts urbains

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DU PLU

UN PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL RICHE A PROTEGER

REVELER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

Prendre en compte les vues sur l'église Saint-Etienne et leurs impacts dans les nouveaux projets d'aménagements

Identifier, préserver et valoriser les points de vue remarquables sur la vallée, le plateau agricole et les éléments du patrimoine remarquable



PRESERVER LES COMPOSANTES ET STRUCTURES PAYSAGERES FONDAMENTALES

- Valoriser les bords de l'Yerres
- Préserver le plateau agricole et les structures paysagères du territoire (ripisylve, boisements, bosquets, alignements, arbres isolés...)
- Poursuivre la mise en place d'une trame verte communale en développant des connexions avec le paysage environnant (aménagement de liaisons douces, valorisations des chemins agricoles, chemin de halage au bord de l'Yerres)
- Continuer la mise en place de liaisons douces sur le territoire

REVELER L'IDENTITE DU TERRITOIRE

- Prendre en compte les vues sur l'église Saint-Etienne et leurs impacts dans les nouveaux projets d'aménagements
- Identifier, préserver et valoriser les points de vue remarquables sur la vallée, le plateau agricole et les éléments du patrimoine remarquable
- Mettre en place des itinéraires de découverte reliant les espaces paysagers remarquables, les curiosités architecturales et vernaculaires permettant de comprendre l'empreinte historique du territoire
- Conservier et valoriser les éléments remarquables inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP
- Conservier et valoriser les corps de ferme traditionnels briards

RENFORCER LA QUALITE URBAINE ET LE CADRE DE VIE

- Intégrer les espaces en projet dans le paysage
- Requalifier les franges urbaines et les relations entretenues entre les espaces urbanisés (ZAE) et les espaces ruraux en ménageant des espaces de transition paysagère
- Donner une image qualitative aux entrées de ville, espaces vitrines de la commune
- Intégrer le projet de contournement dans le paysage

Conservier et valoriser les éléments remarquables inscrits dans le périmètre de la ZPPAUP

Les enjeux patrimoniaux et paysagers exprimés dans le PLU qui concernent l'AVAP sont de :

- Prendre en compte les perspectives visuelles et cônes de vues remarquables dans les réflexions d'aménagement;
- Promouvoir une intégration paysagère renforcée des ensembles bâtis dégradés (entrepôts...).
- Recenser l'ensemble des éléments du patrimoine briard et les protéger.
- Mettre en place un itinéraire de découverte du patrimoine bâti et vernaculaire pour comprendre l'empreinte historique du territoire.
- Maintenir l'identité rurale et naturelle de la commune de manière à garantir un cadre de vie urbain de qualité.

LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces

Le patrimoine

► **Préserver le paysage bâti et la structure urbaine de la partie du centre ville** qui conserve de nombreux témoins bâtis issus de la période médiévale.

C'est cet ensemble homogène qui constitue le cadre rapproché des trois monuments historiques de la ville.

C'est notamment la persistance du parcellaire étroit, des gabarits, des implantations sur les limites et de la cohabitation des fonctions (commerce en rez de chaussée, logements aux étages) qui fonde l'identité du centre et plus largement de Brie-Comte-Robert.

Pour délimiter ce secteur, on pourra s'appuyer sur le tracé des remparts figurant sur le plan de reconstitution de la ville d'après le censier de Louis d'Orléans établi par les Amis du Vieux Château.

La réglementation visera à préserver cette cohérence d'ensemble tout en permettant la prise en compte de l'évolution des modes de vie et des objectifs de développement durable.

► **Tenir les cônes de vue sur le clocher de l'église Saint Etienne**, élément patrimonial emblématique de Brie-Comte-Robert.

Il s'agit de conserver ce repère qui fait partie depuis longtemps de la représentation de la ville et de valoriser la perception de la ville depuis les routes principales qui y convergent.

Leur délimitation figurent dans les éléments d'analyse du diagnostic. La réglementation doit permettre de gérer les gabarits des constructions nouvelles qui ne doivent pas rentrer en concurrence avec le monument et l'aspect des parties visibles, toitures essentiellement, qui formeront le ou les premiers plans de la perspective ou du panorama.

Les règles à mettre en place doivent être adaptées à chaque cône de vue.

► **Améliorer les abords immédiats du centre ancien et protéger les éléments du patrimoine plus récent dispersés dans la ville étendue au XIXème et au XXème siècle.** Ces espaces qui ont accueilli le développement de la ville sont au contact direct ou font partie de perspectives sur les monuments historiques ou côtoient des bâtiments d'intérêt majeur.

Les évolutions de ce tissu urbain doivent se faire dans un souci de qualité architecturale, paysagère et urbaine pour annoncer et accompagner les espaces bâtis plus emblématiques.

Qualité de l'architecture et de traitement des espaces

► **Préserver les qualités architecturales des constructions existantes repérées**, par une réglementation :

- qui favorise le maintien des fronts bâtis dans le centre ancien, le paysage arboré et les espaces de respiration dans les secteurs jouxtant le centre ancien,
- qui permet des réhabilitations ou des restitutions respectueuses des techniques traditionnelles et évite toute dénaturation notamment des bâtiments repérés,
- qui permet de conserver ou de retrouver les qualités environnementales des constructions traditionnelles.

► **Permettre l'inscription des constructions nouvelles avec discrétion et harmonie dans leur environnement** urbain et paysager afin que puisse s'exprimer, en continuité avec la ZPPAUP, une architecture contemporaine de qualité.

► **Valoriser les axes d'entrée de ville et les voies bordés de plantations d'alignement.** Cette forme du patrimoine arboré marque fortement l'espace public et également met en scène le patrimoine comme avenue Thiers.

Il s'agit de protéger ces alignements d'arbres qui, si pour certains les arbres sont encore jeunes et ne produisent pas encore tout leur effet, font partie des particularités de Brie-Comte-Robert.

► **Faire du projet de contournement sud, un parcours de découverte de la ville et mettre en valeur une nouvelle perception de celle-ci.**

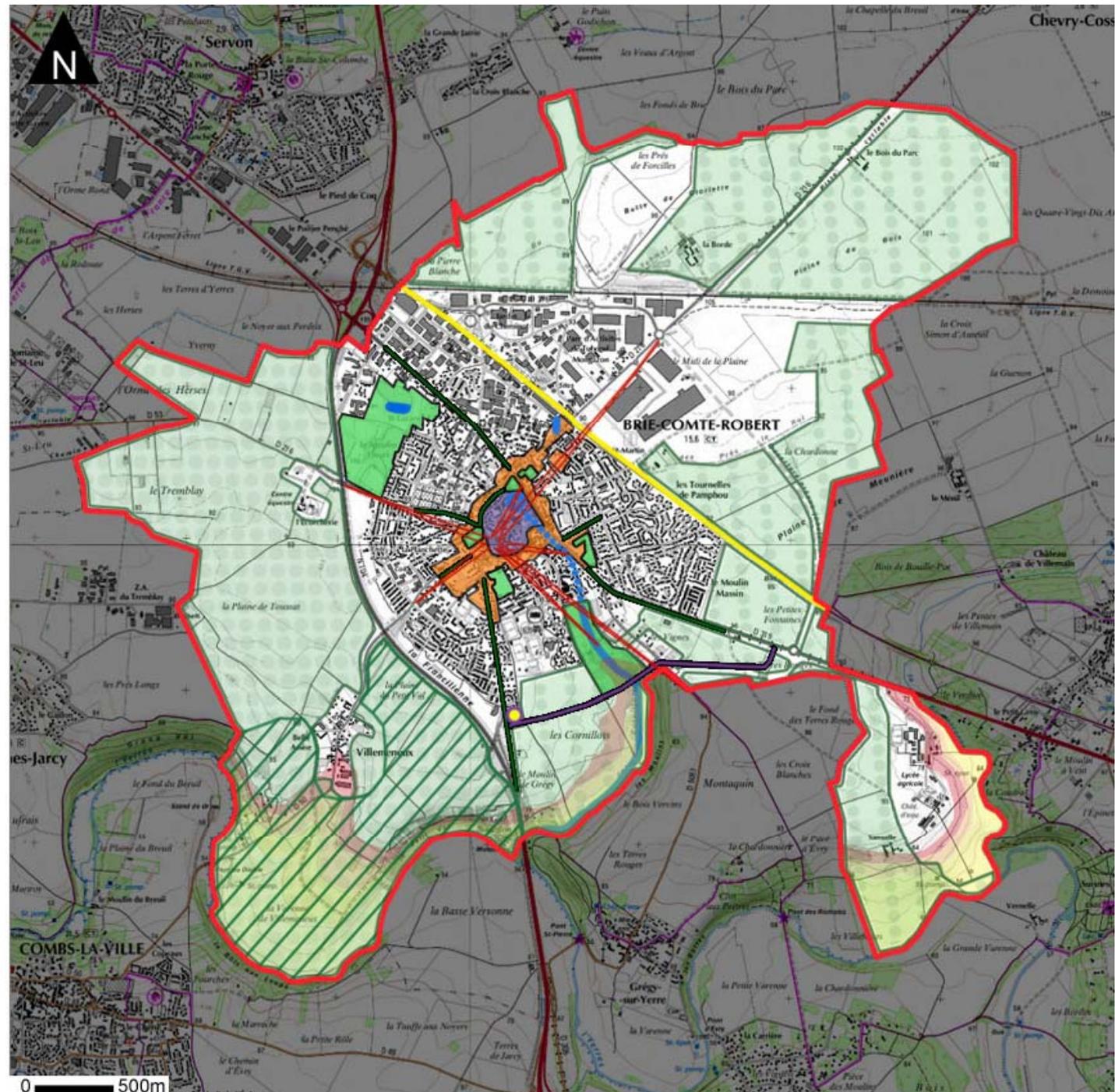
LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable

- ▶ **Participer au maintien et au développement de la trame verte et bleue** en favorisant les continuités écologiques urbaines à l'intérieur de l'AVAP.
- ▶ Pour des raisons paysagères et écologiques, **protéger les espaces naturels** comme le parc François Mitterrand, la vallée des Cornillots, les rus de Tuboeuf et des Cornillots, le parc de la mairie, la propriété Saint Lazare, le jardin de la Tour... Egalement les alignements d'arbres qui limitent les apports solaires en été sur l'espace public et sur les étages bas des constructions à l'alignement.
- ▶ **Valoriser la présence de l'eau dans la ville** avec les douves du château mais également avec les rus, là où ils peuvent être redécouverts, et créer des ambiances rafraichissantes en été.
Permettre l'utilisation de la végétation à feuille caduque pour créer de l'ombre et rafraichir naturellement les espaces privés et publics.
- ▶ **Utiliser le patrimoine comme support du développement durable**, comme source d'inspiration sans caricature, pour les nouveaux projets :
 - En organisant la densité dans le centre tout en préservant le patrimoine et les cônes de vue sur l'église.
 - En élaborant une réglementation qui permette des implantations sur les pourtours des parcelles, l'accolement des constructions qui favorise l'isolation mutuelle et la constitution d'espaces extérieurs protégés du vent et des bruits engendrés par la circulation automobile. Pour les constructions nouvelles on recherchera cette intelligence avec l'environnement mise en œuvre dans le bâti traditionnel.
 - En protégeant les murs de clôtures en pierre qui protègent du regard et du vent.
- ▶ L'énergie la plus écologique est celle qu'on ne consomme pas. Les enjeux sur l'énergie doivent porter sur l'énergie non consommée. Il s'agit de **préserver ou de retrouver les qualités thermiques du bâti** en confortant la structure urbaine et en s'inspirant des caractéristiques de l'architecture traditionnelle comme les volumes simples et compacts qui limitent les surfaces d'échange avec l'extérieur, comme l'orientation par rapport au soleil, comme l'inertie de la maçonnerie ou des planchers bois traditionnels avec remplissage isolant et augets en plâtre, comme l'utilisation de l'énergie bois...
- ▶ **Favoriser l'emploi de techniques performantes en matière d'isolation thermique ou phonique** (toiture végétalisées, bardage bois sur une isolation extérieure...).
- Favoriser l'emploi de matériaux locaux comme la chaux, le plâtre, la tuile et la brique de terre cuite, le bois pour la menuiserie, la charpente, les pans de bois... matériaux dont le recyclage ou la réutilisation sont aisés.
- ▶ **Permettre l'utilisation des énergies renouvelables:**
 - L'utilisation de l'énergie de la biomasse est à privilégier par la conservation des souches de cheminée pour l'utilisation de poêles permettant un usage différencié du chauffage par pièce dans les constructions existantes et à retrouver dans les constructions nouvelles.
 - L'utilisation de l'énergie solaire est à manier avec discernement. Si pour les constructions neuves l'intégration des panneaux en toiture ou en façade ou au sol peut être étudiée dès la conception et devenir un élément qualitatif d'une architecture contemporaine bioclimatique, il est beaucoup plus difficile et parfois impossible de plaquer ces éléments sans dénaturer l'architecture d'une construction existante. Des secteurs seront proposés pour l'utilisation de ces dispositifs sous conditions et dans les secteurs sensibles, l'utilisation des techniques non visibles sera privilégiée.
 - Les éoliennes nécessitent pour leur bon fonctionnement des dispositions rarement compatibles avec la structure urbaine dense et le bâti ancien comme un espace dégagé non protégé du vent, il paraît impossible d'utiliser ce type d'énergie.
- ▶ **Interdire l'emploi de techniques inadaptées au bâti ancien** pour des raisons de pérennité, de santé et d'aspect :
 - Comme l'isolation thermique par l'extérieure qui doit être proscrite sur les maçonneries en pierre, en brique et sur les façades présentant des ornements.
 - Comme l'utilisation du PVC, dont l'usage est à exclure notamment pour la qualité de l'air intérieur, la réduction des risques lors d'un incendie et la diminution des déchets.
 - Les volets roulants qui sont des dispositifs modernes qui n'ont pas leur place dans le bâti traditionnel, celui-ci possède un dispositif d'occultation performant avec les volets battants persiennés ou non.

CARTE DES OBJECTIFS

-  Préserver le paysage bâti et la structure urbaine de la partie du centre ville
-  Tenir les cônes de vue sur le clocher de l'église Saint Etienne
-  Améliorer les abords immédiats du centre ancien et protéger les éléments du patrimoine plus récent dispersés dans la ville étendue au XIXème et au XXème siècle
-  Valoriser les axes d'entrées de ville et les voies bordées de plantations d'alignement
-  Projet de contournement sud
-  Faire du projet de contournement sud, un parcours de découverte de la ville et mettre en valeur une nouvelle perception de celle-ci
-  Participer au maintien et au développement de la trame verte et bleue, protéger les espaces naturels
-  Valoriser la présence de l'eau dans la ville
-  ENS du chemin des Roses
-  PRIF existant
-  PRIF projet d'extension
-  Site classé
-  Vallée de l'Yerres
-  Limite communale



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPMENT DURABLE DU PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'urbanisme approuvé le 18 décembre 2012 repose sur 3 piliers :

Axe 1 – Une ville dynamique, une attractivité renforcée

Il se décline en 4 parties :

1/ Poursuivre la dynamique démographique briarde et adapter l'offre en logements

L'AVAP, sans être directive quant à la production de logements diversifiés, n'empêche pas la construction de nouveaux logements et incite à la réhabilitation et à l'utilisation des constructions existantes qui peuvent, par exemple, changer de destination pour être aménagées pour de l'habitat.

2/Affirmer le rôle moteur de Brie-Comte-Robert en matière d'emploi

L'AVAP n'a pas d'incidence majeure sur cette orientation. La préservation du commerce de proximité et de son attractivité dans le centre est accompagnée par l'AVAP dans la mesure où l'AVAP veille à la qualité des devantures commerciales et incite à conserver les fonctions historiques (commerces, marché, artisanat...).

L'évolution positive du paysage urbain du centre ville et la mise en valeur des monuments historiques contribuent à développer le tourisme qui a des incidences positives sur l'activité économique locale.

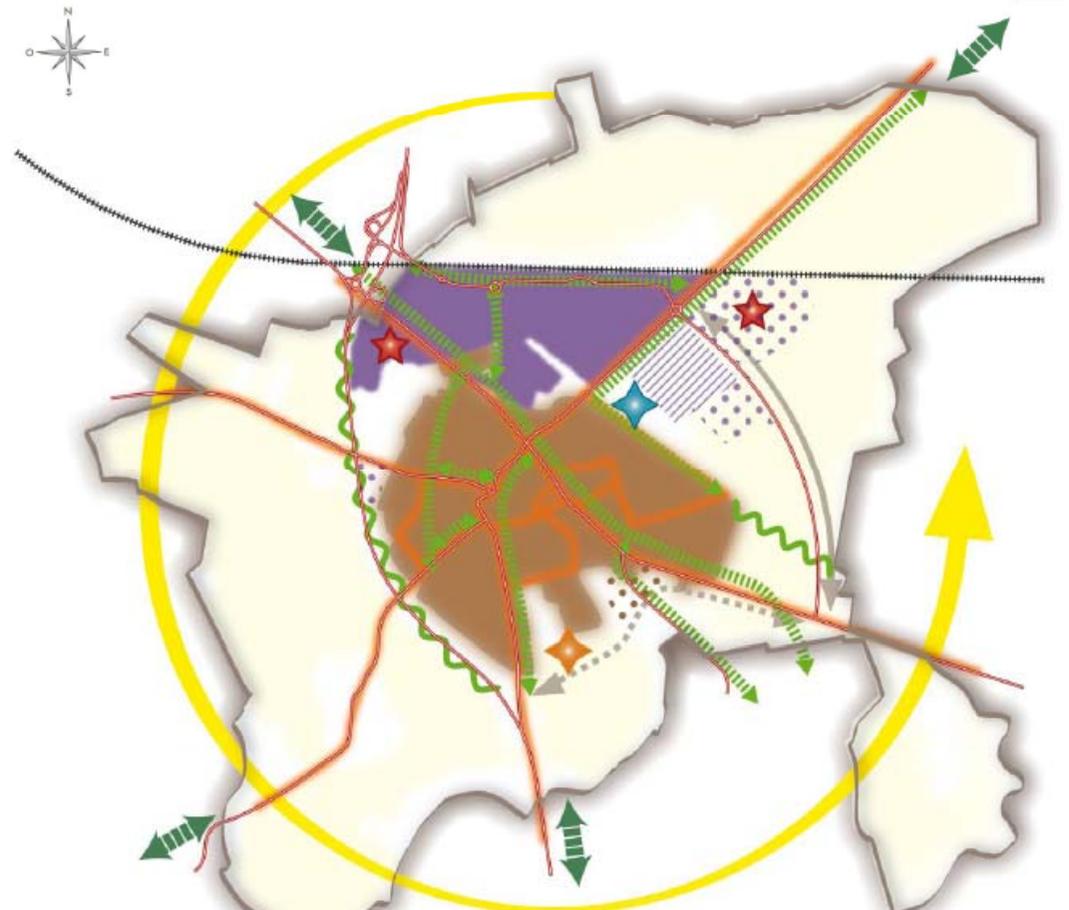
3/ Maîtriser les implantations des grands équipements d'agglomération

Le renforcement de la qualité des entrées de ville est un des objectifs de l'AVAP, ces axes d'entrée de ville desservent les zones d'activités et certains grands équipements en périphérie de la ville, comme par exemple le Safran.

4/ Donner les moyens d'une mobilité durable

L'AVAP reconnaît la mise en valeur réalisée de certaines voies réaménagées pour un partage entre les différents modes de déplacement, elle prend en compte le projet de contournement sud pour en faire un nouvel axe de découverte de la ville.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Citadia - Ville de Brie-Comte-Robert - Plan Local d'Urbanisme, juin 2011



1.1 Poursuivre la dynamique démographique briarde et adapter l'offre en logements

Permettre le renouvellement de la population par des projets de logements diversifiés :

- En renouvellement urbain
- En extension limitée

Développer la mixité sociale (25% de logement sociaux dans tous les projets)

1.2 Affirmer le rôle moteur de Brie-Comte-Robert en matière d'emploi

- Développer une offre en zones d'activités économiques compétitive et diversifiée
- Requalifier les zones d'activités existantes
- Entretien la qualité paysagère de la récente zone d'activités

1.3 Maîtriser les implantations des grands équipements d'agglomération

- Accompagner le développement des grands ensembles commerciaux et veiller à leur accessibilité et leur qualité paysagère et urbaine
- Réaliser le projet d'équipement nautique intercommunal
- Répondre aux besoins en termes d'équipements

1.4 Donner les moyens d'une mobilité durable

- Profiter du contournement Est pour désengorger le trafic routier en centre ville et soutenir la réalisation du contournement Sud
- Conforter et améliorer les rabattements en bus vers les gares RER A, RER D et RER E
- Favoriser la cohabitation des modes sur les axes structurants
- Mettre en oeuvre le schéma directeur des liaisons douces :
 - Ceinture verte
 - Liaisons douces en projet



500 mètres

Axe 2 – Une ville pour tous, une qualité de vie préservée

Il se décline en 4 parties :

- 1/ Organiser le développement en privilégiant le renouvellement urbain
Le renouvellement urbain est précisément un des enjeux d'une AVAP, en incitant à des réhabilitations respectueuses du bâti et en améliorant son usage, elle participe à limiter la consommation de l'espace. L'AVAP permet d'exploiter les sites mutables (démolition/reconstruction, dents creuses...) pour améliorer la qualité urbaine tout en préservant les caractéristiques traditionnelles du bâti. L'AVAP accompagne le PLU dans la volonté de conserver certains cœurs d'îlot pour des espaces verts publics et pour conforter un secteur urbain de transition.
- 2/ Préserver les paysages ouverts et la qualité urbaine garants de l'image briarde
L'AVAP dans ses objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de développement durable prend en compte cette orientation notamment au travers de la préservation de la structure urbaine et de la qualité architecturale des constructions, de la préservation des cônes de vue, de la valorisation des axes d'entrée de ville et par la protection d'espaces naturels et paysagers.
- 3/ Conforter les centres de vie dans une logique de mixité des fonctions urbaines et de développement des déplacements doux
La préservation du commerce de proximité et de son attractivité dans le centre est accompagnée par l'AVAP dans la mesure où l'AVAP veille à la qualité des devantures commerciales et incite à conserver les fonctions historiques (commerces, marché, artisanat...). Ces mesures contribuent au maintien de la mixité des fonctions urbaines et à l'agrément de la proximité des services.
- 4/ Préserver la notoriété de Brie-Comte-Robert et permettre la découverte du territoire
L'AVAP dans ses objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de qualité de l'architecture et de développement durable prend en compte également cette orientation. La mise en valeur des monuments historiques et de leurs abords participe à accroître la notoriété de Brie-Comte-Robert comme ville de patrimoine.

2.1 Organiser le développement en privilégiant le renouvellement urbain

- Partager les fronts urbains régionaux et fixer les limites à l'urbanisation
- Tirer parti du potentiel foncier des "sites mutables"
- Mobiliser les secteurs privilégiés de densification en première couronne du centre
- Reconquérir les friches dans les zones d'activités existantes
- Limitier les extensions et développer des projets durables

2.2 Préserver les paysages ouverts et la qualité urbaine, garants de l'image briarde

- Traiter de manière qualitative les franges d'urbanisation et les espaces de transition
- Permettre une évolution raisonnée du tissu pavillonnaire
- Poursuivre l'amélioration des entrées de ville
- Intégrer les perspectives et cônes de vue de la ZPPAUP
- Donner aux voies structurantes un caractère plus urbain

2.3 Conforter les centres de vie dans une logique de mixité des fonctions urbaines et de développement des déplacements doux

- Renforcer les pôles de proximité et maintenir les commerces
- Encourager les déplacements doux par la mise en oeuvre du Schéma Directeur des liaisons douces

2.4 Préserver la notoriété de Brie-Comte-Robert et permettre la découverte du territoire

- Préserver les espaces et l'activité agricoles
- Développer les jardins familiaux
- Préserver les espaces verts et les alignements d'arbres
- Développer des itinéraires de promenade dans la vallée de l'Yerres



Axe 3 – Une ville durable, l'environnement au cœur du projet
Il se décline en 3 parties :

1/ S'appuyer sur la protection des trames verte et bleue pour préserver la biodiversité et favoriser les continuités écologiques

L'AVAP dans ses objectifs de développement durable soutien cette orientation au travers de sa participation au maintien et au développement de la trame verte et bleue, de la protection des espaces naturels, de cœurs d'îlot, des alignements d'arbres et par la valorisation de la présence de l'eau dans la ville.

2/ Innover pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains
L'emploi de matériaux locaux ou traditionnels est de nature à limiter les impacts sur l'environnement.
L'AVAP en mettant en valeur les qualités du bâti ancien et en prônant une architecture et un urbanisme bioclimatiques est en parfaite adéquation avec le PLU. Le soutien aux énergies renouvelables est également un des volets majeurs de l'AVAP.

3/ Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances
En incitant à l'utilisation de techniques de constructions traditionnelles l'AVAP prend en compte les risques liés aux mouvements de terrain. Le respect des caractéristiques urbaines traditionnelles qui produisent des espaces extérieurs privés abrités tel que les cours contribue à la lutte contre le bruit.

3.1 S'appuyer sur la protection des trames verte et bleue pour préserver la biodiversité et favoriser les continuités écologiques

- Protéger la vallée de l'Yerres constitutive de la ceinture verte régionale
- Préserver les espaces ouverts au delà des fronts urbains
- Révéler l'eau
- Préserver les continuités écologiques pour le maintien d biodiversité
- Encourager les actions diminuant l'utilisation de produits phytosanitaires et l'agriculture raisonnée

3.2 Innover pour limiter les impacts de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains

- Proscrire le développement de l'urbanisation à Villemeneux
- Respecter le réseau séparatif d'assainissement et encourager les moyens alternatifs de gestion des eaux
- Encourager la nouvelle déchetterie
- Encourager le développement des énergies renouvelables et viser l'exemplarité en termes de consommation énergétique des constructions neuves et réhabilitation

3.3 Préserver les habitants vis-à-vis des risques et nuisances

- Prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrain et à la présence de cavités souterraines
- Tenir compte du risque d'inondation

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Les principales incidences sur le cadre urbain et le patrimoine

Le principal objectif d'une AVAP est la protection du patrimoine et de son environnement. De même que la ZPPAUP a eu des incidences positives sur celui-ci, l'AVAP en reprenant les éléments de la ZPPAUP et en les complétant en fonction des évolutions qui ont eu lieu depuis une quinzaine d'années, aura une incidence positive sur le patrimoine. En effet, en contribuant non seulement à la conservation et à la protection du patrimoine bâti, végétal et archéologique mais également à son entretien dans les règles de l'art, à sa mutation pour une meilleure adaptation aux modes de vie actuels et à la connaissance de son histoire, la mise en œuvre de l'AVAP permettra d'atteindre les objectifs initiaux. Le secteur 1 qui vise à préserver la composition urbaine, issue de l'époque médiévale, du centre ancien et le secteur 2 qui organise le dialogue avec les alignements bâtis qui ceinturent le centre participent fortement à la mise en valeur du patrimoine.

Par l'identification des espaces verts tels que les parcs, les jardins qui sont des espaces de respiration dans la ville, les alignements d'arbres notamment sur les grands axes d'entrée de ville et les points de vue sur la ville, en particulier ceux sur le clocher de l'église Saint Etienne, l'AVAP aura une incidence positive sur le paysage urbain, la perception de la ville depuis son territoire et la qualité de vie en centre ville.

Les boisements, les cœurs d'îlot boisés, les alignements d'arbres, les parcs et l'espace naturel de la pièce Saint Etienne et la vallée des Cornillots font l'objet du secteur 4 de l'AVAP qui s'attache à préserver la végétation et la biodiversité de ces espaces. Le secteur 3 participe également au maintien d'une trame verte urbaine.

Les principales incidences sur les espaces naturels

- La Vallée de l'Yerres protégée par le site classé, n'est pas incluse dans l'AVAP. L'objectif est de préserver la fonction éminente de continuité écologique de la vallée et la qualité du paysage reconnue par le site classé.
 - Les espaces agricoles sont pour leur majeure partie inclus dans le PRIF ou son projet d'extension, mais ne font pas partie du territoire couvert par l'AVAP. L'AVAP n'a pas d'incidence particulière sur les espaces agricoles.
 - Les ENS ne sont pas inclus dans l'AVAP, seul celui du Chemin des Roses jouxte l'AVAP à l'endroit de l'ancienne gare de chemin de fer. Le secteur 3 à cet endroit permettra de gérer à la fois des espaces bâtis (ancienne gare, buffet de la gare ...) et des espaces non bâtis (place, parc boisé) et la partie du ru de Tuboeuf qui apparaît à proximité. Le chemin des Roses, liaison douce majeure, bénéficie à proximité d'un secteur dont l'attrait sera conforté par l'AVAP.
- Les secteurs 1 et 2 de l'AVAP couverts par la zone UA du PLU permettent une optimisation du foncier qui induit une moindre consommation des espaces naturels et agricoles.

Les principales incidences sur la faune, la flore

Le ru de Tuboeuf et celui des Cornillots sont couverts par l'AVAP, celle-ci a pour objectif de valoriser la présence de l'eau dans la ville à la fois pour l'agrément que cela procure mais également pour sa contribution à la trame bleue. La préservation de ces cours d'eau et de leurs abords et la prescription d'espèces végétales adaptées aura une incidence positive sur la biodiversité.

Les zones humides devront être prises en compte par les projets de constructions ou d'aménagement.

Le territoire couvert par l'AVAP est trop éloigné des ZNIEFF, sites NATURA 2000 et arrêtés de biotope les plus proches pour que l'AVAP puisse avoir une incidence sur ceux-ci.

Le secteur 4 de l'AVAP a pour objectif principal de conforter la trame verte et bleue et reprend les éléments du paysage protégés par le PLU et s'accorde ainsi avec le réseau vert projeté par celui-ci et participe aux continuités écologiques.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Les principales incidences sur la santé humaine et la prise en compte des risques

L'AVAP en préservant des espaces verts dans le tissu urbain et en prescrivant des matériaux de sol perméables n'aggrave pas le risque d'inondation par ruissèlement des eaux pluviales et a donc une incidence positive sur ce point.

Par leurs qualités plastiques, les matériaux traditionnels tels que la chaux, le plâtre ... utilisés pour la réhabilitation, l'entretien ou l'édification de bâtiments contribuent à éviter l'apparition de fissures lors de phénomènes de retrait-gonflement des argiles, toutefois des règles de construction rappelées dans le PLU sont également à respecter dans le cas de sols soumis à ce phénomène.

La localisation des anciennes carrières figure dans le diagnostic de l'AVAP et cette information permet d'alerter sur le risque de cavités souterraines.

L'AVAP permettant l'accolement des constructions, l'organisation des bâtiments autour de cours ou de jardins permet de créer des espaces abrités des nuisances sonores dues aux infrastructures. L'emploi de l'isolation thermique et de l'isolation phonique diminuera les bruits à l'intérieur des constructions.

L'AVAP par ses prescriptions visant à l'utilisation de matériaux traditionnels (chaux, tuile de terre cuite, bois...) facilite le futur recyclage des matériaux. L'interdiction du PVC a des effets bénéfiques sur la santé humaine.

Les économies d'énergie

La reconnaissance des qualités thermiques du bâti ancien, leur mise en valeur et l'incitation à la prise en compte du bio climatisme dans les constructions nouvelles aura des incidences positives sur la consommation d'énergie.

Le BRGM et l'ADEME identifient un fort potentiel géothermique des aquifères superficiels sur l'ensemble du territoire.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. C'est l'AVAP qui organise l'implantation, l'aspect et leur intégration aux constructions. En effet, par exemple concernant l'implantation des panneaux solaires l'AVAP localise les secteurs à l'intérieur desquels ceux-ci sont admis et établit des règles pour leur intégration aux paysages. Egalement des préconisations sont faites concernant l'implantation des pompes à chaleur, des éoliennes domestiques afin que leur utilisation soit possible dans le respect des paysages et du patrimoine.

La compacité du bâti, l'organisation autour de cour sont recherchées afin de minimiser les déperditions thermiques et de protéger le bâti des vents dominants.

D'une manière générale les taux d'émission seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles et à la réhabilitation des constructions existantes.

Les eaux souterraines et superficielles*La protection de la ressource*

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, l'AVAP préconise l'utilisation de matériaux poreux pour les cheminements et aires de stationnement qui seraient nécessaires.

L'économie de la ressource

L'AVAP en prévoyant des mesures d'intégration paysagère des citernes de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins contribue à l'économie de la ressource.

En conclusion, on peut considérer que l'AVAP, qui tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité et des paysages naturels et bâtis et qui prend en compte le souci de la qualité de l'eau, de l'économie d'énergie n'a pas d'impact direct, à court et à moyen termes sur l'environnement et la santé humaine.