

SOMMAIRE

Introduction

I. Analyse du contexte

1.1 : Contexte géographique

1.2 : Contexte démographique

1.3 : Analyse du marché foncier

1.4 : Contexte social

1.5 : Contexte commercial

1.6 : Contexte lié à l'emploi

II. Objectifs du PLU annoncés lors de son élaboration

2.1 : Mesures détaillées dans le plan d'aménagement et de développement durable

2.2 : Mesures mises en œuvre dans le PLU en faveur du logement

2.3 : Mesures complémentaires au PLU et visant à accroître l'offre de logements

2.4 : Inventaire des emplacements réservés inscrits au PLU et visant à la satisfaction des besoins de logements

III- Analyse du traitement du logement par la commune depuis l'approbation du PLU

3.1 : Evolution de la population communale

3.2 : Nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU

3.3 : Analyse du parc social

3.4 : Analyse des projets d'aménagement de ZAC

IV – Arbitrage sur l'opportunité d'une révision ou révision simplifiée du PLU pour permettre des ajustements

4.1 : Les objectifs assignés au PLU ont-ils été atteints ?

4.2 : Les freins à la création de logements

4.3 : Les projets à venir

4.4 : Est-il nécessaire de procéder à des ajustements du Plan local d'urbanisme ?

INTRODUCTION

Par délibération du 21 décembre 2006, la Commune de Bry-sur-Marne a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU).

Instauré par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal qui fixe les orientations de développement d'un territoire et l'évolution de son urbanisation en indiquant en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire communal.

Le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :

1) l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

2) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3) la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme prévoit que trois ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture de l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le Conseil Municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision de ce plan.

A travers le présent bilan, seront examinés successivement les points suivants :

- analyse du contexte de la ville (I)

- les objectifs du PLU annoncés lors de son élaboration (II)
- l'analyse du traitement du logement par la commune depuis l'approbation du PLU (III)
- l'arbitrage sur l'opportunité d'une révision ou révision simplifiée du PLU pour permettre des ajustements (IV).

I – Contexte

1.1 – Contexte géographique

La commune de Bry-sur-Marne est située dans le grand bassin parisien entre les villes du Perreux-sur-Marne à l'ouest, de Noisy-le-Grand au nord, de Villiers-sur-Marne à l'est, de Champigny au sud, à 12 kilomètres de Paris.

D'une superficie de 335 hectares avec 10,8 hectares d'espaces verts et 45 kilomètres de voirie, elle est la 35^{ème} commune la plus peuplée du Val de Marne (sur 47) et la 605^{ème} au niveau national.

Comme matérialisé dans la carte ci-dessous, Bry sur Marne est accessible en transport en commun soit par le RER A, soit par le RER E et l'un des deux bus RATP desservant la ville : ceux des lignes 120 et 210.

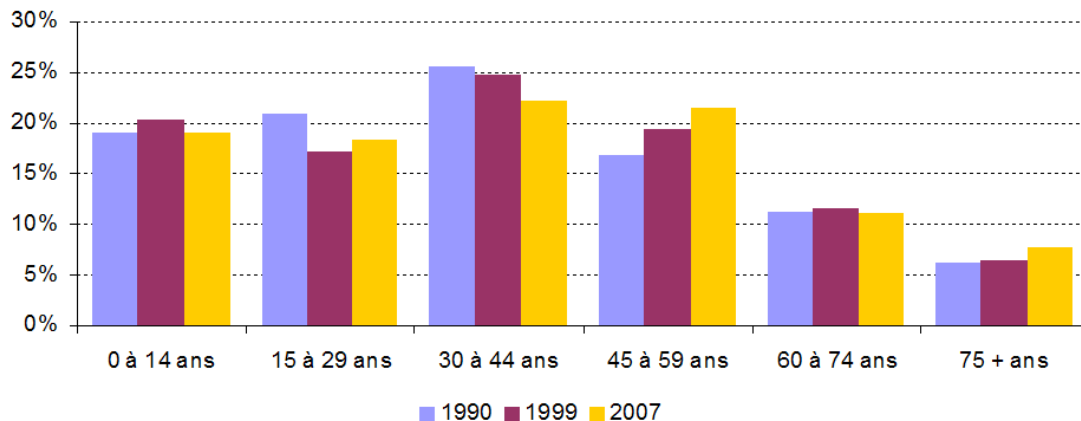


1.2 - Contexte démographique

Selon les derniers chiffres de l'INSEE , la population municipale légale est de 15 309 habitants au 1^{er} janvier 2012.

Parmi la population légale municipale, les jeunes de moins de 15 ans représentent 20% de la population bryarde.

Alors que cette tranche d'âge est stable dans le temps, les autres évoluent différemment. Par exemple, **la tranche d'âge dominante est celle des 30-44 ans**, hommes et femmes confondus. Cette catégorie a tendance à diminuer. Si en 1990 elle représentait plus de 25% de la population bryarde, en 2007 elle se rapproche de 20%. Cette diminution est l'inverse de la tendance observée pour la part de la **population bryarde âgée de 45 à 59 ans**, laquelle **augmente** entre 1990 et 2007. Le poids de cette tranche d'âge parmi la population totale passe de 17 % à 22 % environ.



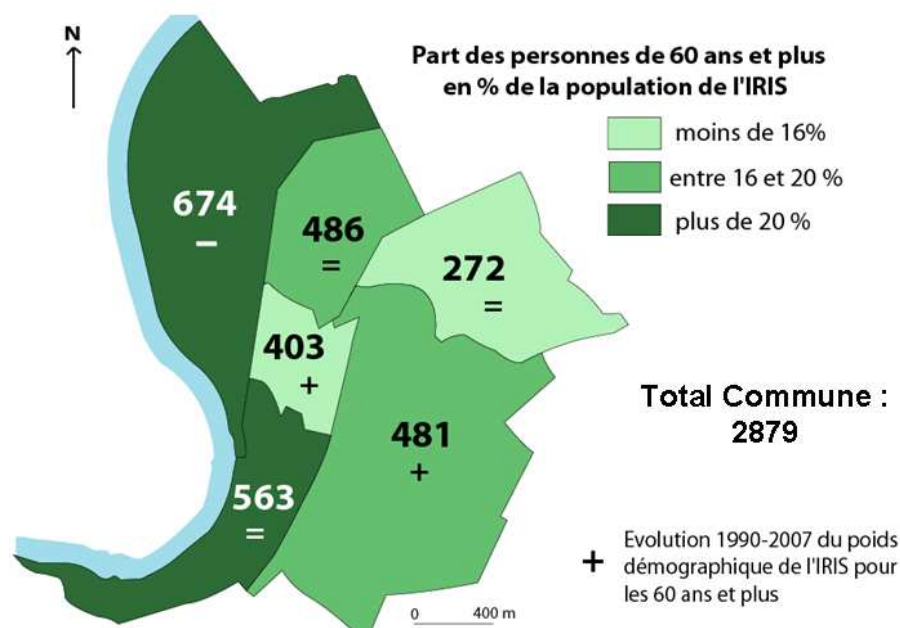
L'augmentation de la tranche d'âge supérieure de la population active pourrait avoir des conséquences directes sur l'émergence de nouveaux besoins sociaux. En effet, cette tranche d'âge regroupe les habitants situés dans une période charnière de leur vie : le passage à la retraite et ses conséquences en termes de diminution potentielle du pouvoir d'achat, nouvelle gestion du temps libre, isolement relatif des nouveaux retraités...

La population de 75 ans et + reste en légère augmentation pour la période. Cela dit, la population statistique retenue dans la figure ci-dessus inclut la population hors ménages, et par conséquent, les résidents de la fondation Favier, ce qui peut biaiser ce chiffre.

La population bryarde vieillit. De fait, la part des bryards de 60 ans et plus compte pour environ 18% du total de la population. Cette tendance s'inscrit sans doute dans une dynamique plus globale, mais il y a des raisons de croire qu'elles sont plus accentuées qu'ailleurs. Il est possible de se représenter cette tendance en observant l'indice de vieillissement de la population. Celui-ci mesure le rapport entre la population de 65 ans plus et celle de moins de 20 ans. Plus l'indice est élevé, plus la population est âgée. La **figure ci-après** montre qu'actuellement, la population bryarde est significativement plus jeune qu'au niveau national, mais plus âgée que dans le département du Val de Marne. Cependant, lorsque la France semble avoir stabilisé le vieillissement de la population entre 1999 et 2007, et que le département s'est en fait rajeuni, l'indice de vieillissement de Bry sur Marne est en train de s'accélérer.



Il est intéressant aussi de noter que la population âgée n'est pas répartie uniformément sur la commune. La **Figure ci-après** montre que lorsque dans les quartiers de la Pépinière et Ferber Leclerc, plus de 20% de la population a plus de 60 ans, au Centre Ancien et à La Garenne la proportion est inférieure à 16%. Nous pouvons apprécier aussi que ces proportions ne sont pas nécessairement statiques dans le temps. Par exemple, La Pépinière a connu un rajeunissement constant depuis 1990 et le Centre Ancien montre la tendance contraire, ce qui pourrait conduire à inverser leurs proportions actuelles de personnes âgées.



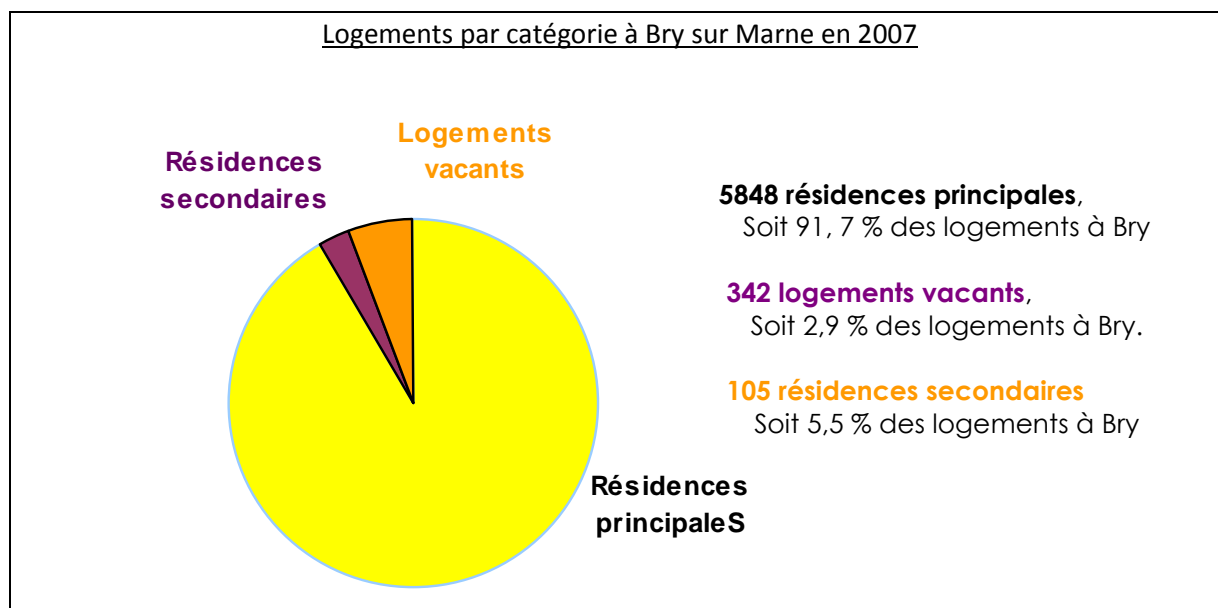
1.2 – Analyse du marché foncier

La proximité de Paris, de Disneyland, des gares et aéroports et l'attrait de la collectivité (Ville en bords de Marne notamment) font que le foncier à Bry-sur-Marne est très élevé.

Selon les différents secteurs de la ville, le prix au m² d'un appartement varie entre 2 860 € et 5 518 €. Pour une maison individuelle, le prix au m² varie entre 2 981 € et 7 517 €.

On dénombre en 2007 6 295 logements (tous logements confondus : résidences principales, secondaires, logements vacants).

La grande majorité des logements (91,7 %) de Bry sur Marne sont des résidences principales.



Source : INSEE, RP 2007

L'observation du mode d'occupation de ces résidences principales révèle qu'en 2007, presque 70% des habitants de Bry sur Marne sont propriétaires de leur logement et moins de 30% sont locataires.

D'après les données communiquées par la Préfecture du Val de Marne le 25 février 2011, au 1^{er} janvier 2010, le nombre de résidences principales sur la ville était de 6 522, soit 11,52 % d'augmentation.

1.3 – Contexte social

En 2007, à Bry, 11% de la population vit dans un habitat locatif aidé, ou habitation à loyer modérée (HLM) pour un nombre total de logements sociaux de 762 (ce qui représente 12,2 % du nombre total de logements sur la ville).

Au 1^{er} janvier 2011, le nombre de logements locatifs aidés sur le territoire communal est de 933, soit 14,31%. Le contingent municipal de logements sociaux est de 161 logements.

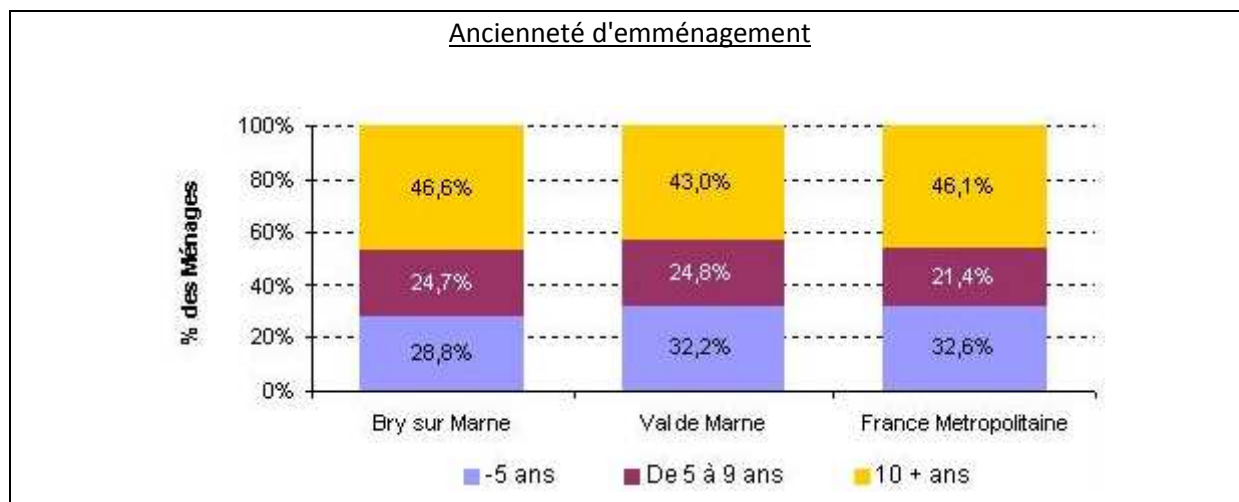
En 2010, le nombre de demandeurs de logements locatifs aidés¹ était de 370 pour 14 attributions de logements effectives. Parmi les 14 attributions, 5 étaient dues à une livraison de nouveaux logements.

¹ Ce nombre comprend les demandes déposées à la mairie de Bry quel que soit le lieu de résidence des demandeurs : Bryards et non Bryards.

1.4 – Mobilité sur la ville

1.4.1 – Mobilité résidentielle

La stabilité de la population bryarde cache derrière elle un phénomène important de mobilité résidentielle : presque un tiers des habitants de la ville sont des « nouveaux bryards ». Ainsi en **2007 28,8% de la population avait emménagé à Bry depuis moins de 5 ans**.



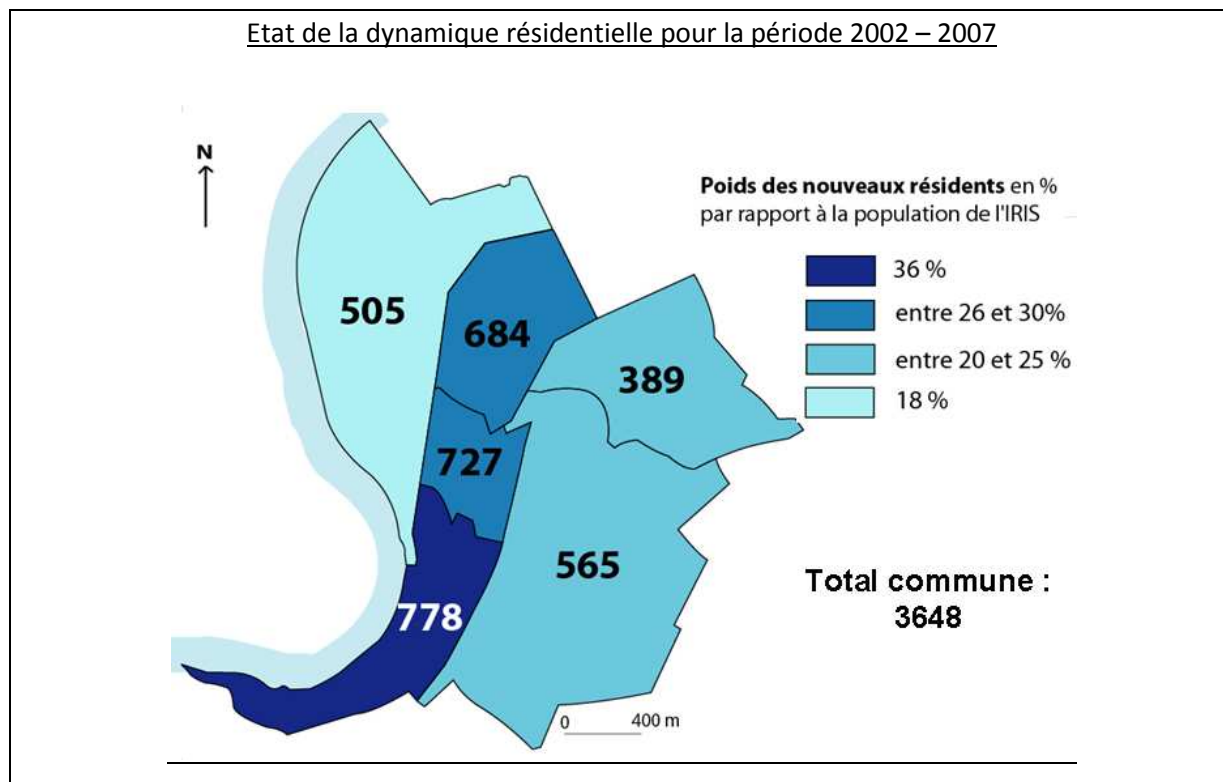
Sources : Insee, RP2007

Cet afflux de nouveaux arrivants n'est pas réparti uniformément sur le territoire ; ceux-ci s'installent principalement dans l'axe central de la ville, et particulièrement dans l'IRIS² de Ferber Leclerc, cette implantation pouvant s'expliquer notamment par le taux de constructions nouvelles dans ces zones. Il convient d'être vigilant quant à l'IRIS Ferber Leclerc, car les résidents de la fondation Favier sont inclus dans le comptage statistique.

[Cf carte ci-après représentative de la dynamique résidentielle sur la ville pour la période 2002-2007](#)

² îlots regroupés pour l'information statistique : découpage du territoire en mailles

Etat de la dynamique résidentielle pour la période 2002 – 2007

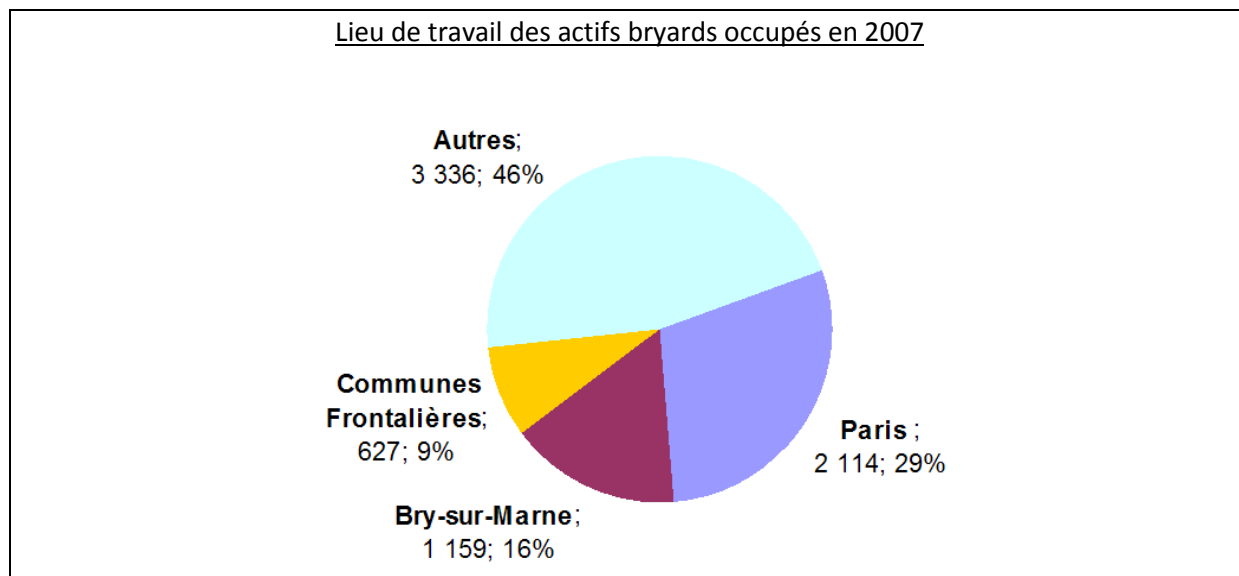


Sources : Insee, RGPH 2007, exploitation principale

1.4.2 – Mobilité liée aux déplacements domicile/travail

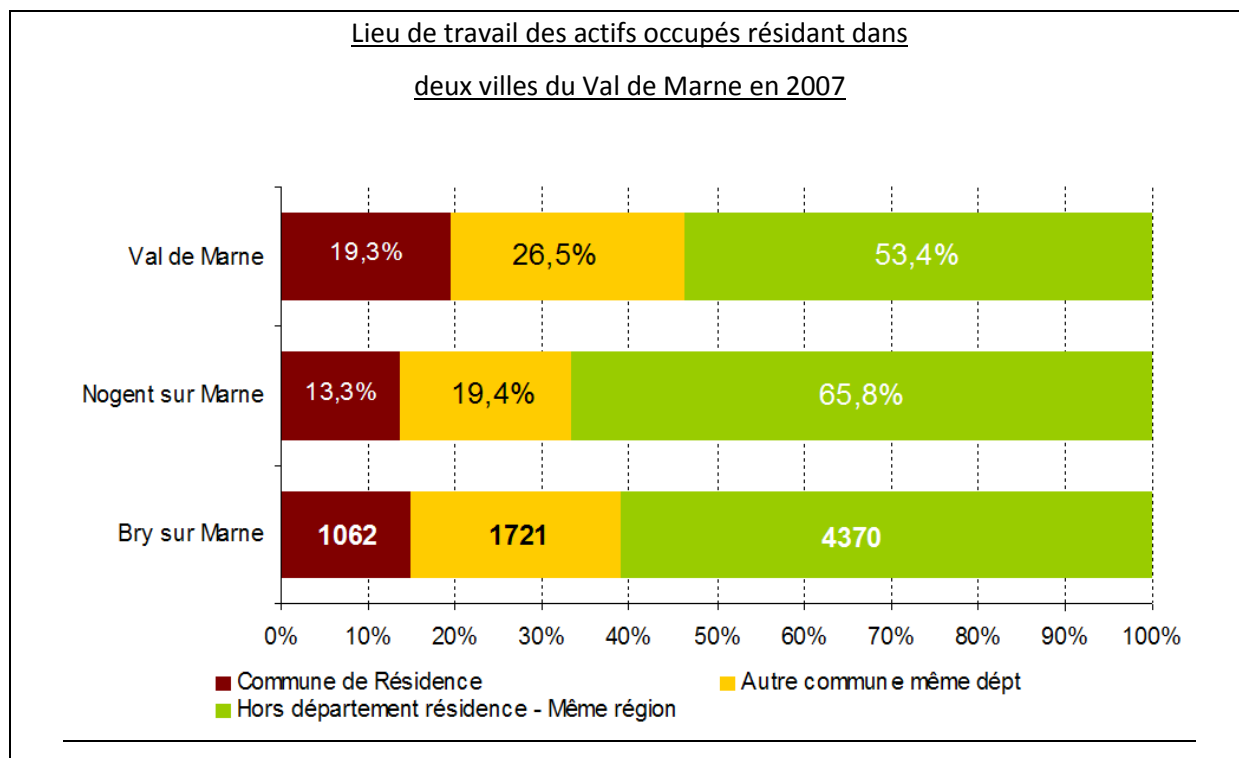
Selon l'analyse des besoins sociaux faite sur le territoire, la majorité des bryards travaille hors de la commune. Les mobilités quotidiennes dues au travail représentent un phénomène important. Elles semblent principalement dirigées vers Paris et l'ouest parisien.

Lieu de travail des actifs bryards occupés en 2007



Source : observatoire sociale du Val de Marne, INSEE, RP 2007

Cependant, Bry Sur Marne ne semble pas être une exception au vu de sa comparaison avec Nogent sur Marne.

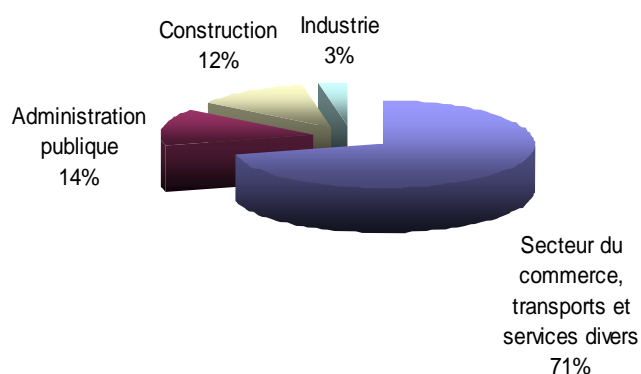


1.5 – Contexte commercial

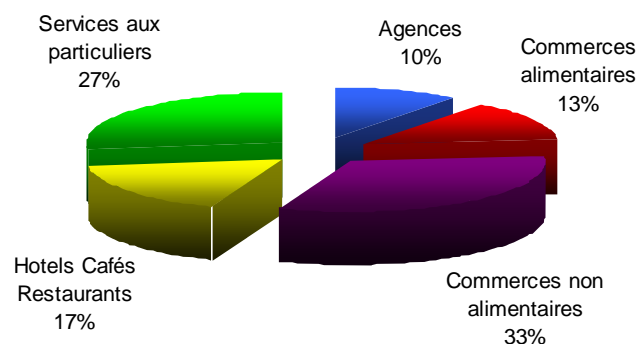
> Artisans, commerçants, entreprises et professions libérales

Plus de 1000 entreprises dont :

- 180 entreprises artisanales
- 150 professions libérales
- 181 activités en boutique



> Boutiques par secteur d'activité à Bry-sur-Marne en 2011



1.6 – Contexte lié à l'emploi

Taux de chômage à Bry : Données issues du recensement 2008 – Source Insee

Les données du chômage retracées ci-après correspondent à celles au sens du recensement.

	Population active		2008	1999
	2008	En %		
Ensemble	7 792	77.80%	588 7,50%	498 6,70%
Hommes	3 812	81,00%	7,40%	7,10%
Femmes	3 979	74,90%	7,70%	6,20%

Taux d'emploi à Bry

	2008	1999
Nombre d'emplois dans la zone	6 753	5 780
Indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone)	93,00	83,10

NB : l'indicateur d'emploi est à mettre en parallèle / nuancer avec les données relatives au lieu de travail des bryards.

II – Objectifs du PLU

2.1 - Analyse des mesures détaillées dans le plan d'aménagement et de développement durable

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) élaboré en 2006 a identifié quatre thèmes pour le développement futur de la Commune de Bry :

- Maîtriser l'urbanisation
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Maintenir et développer le tissu économique local
- Renforcer les échanges avec les villes voisines

Ces quatre thèmes, retracés dans le tableau ci-après, ont été déclinés en un certain nombre d'actions à mener :

1. Maîtriser l'urbanisation	
Maintenir la mixité de l'habitat	<ul style="list-style-type: none">> Conserver un équilibre entre zones pavillonnaires et zones d'habitat collectif> Permettre à tous de pouvoir se loger> Permettre la réalisation de logements de toutes tailles
Diversifier l'offre de logements	<ul style="list-style-type: none">> Réalisation de petits collectifs> Réalisation de logements sociaux> Réalisation de résidences pour personnes âgées> Logements pour étudiants
Adapter les équipements aux besoins de la population	<ul style="list-style-type: none">> Accroître le nombre de crèches> Accroître les capacités d'accueil des équipements de sports, de culture et sociaux.

2. Préserver la qualité du cadre de vie	
Mettre en valeur le patrimoine de la ville	<ul style="list-style-type: none">> Protection du patrimoine remarquable en centre ville> Identification des éléments patrimoniaux à classer au titre de la loi Paysage du 8 janvier 1993
Protéger le patrimoine environnemental	<ul style="list-style-type: none">> Application d'un règlement spécifique permettant la conservation du patrimoine paysager présent au sein du tissu urbain> Mise en place de mesures protégeant les espaces boisés> Mise en place d'éléments spécifiques protégeant les espaces verts publics

Développer les espaces verts	> Application d'un règlement spécifique incitant le recul des constructions et la végétalisation des espaces libres
Développer les énergies renouvelables	> Application d'un règlement spécifique qui permet une augmentation de COS de 20 % pour les constructions respectant les normes HQE
Prendre en compte les risques et les nuisances	> Optimiser la collecte et le traitement des déchets > Surveiller le traitement et la circulation des substances dangereuses > Développer les bornes « toutounet » dans certains quartiers > Consolider des murettes de défense contre les inondations du quai Berrière
Développer les modes de circulation douce	> Aménager la voirie pour la création de cheminements piétonniers et de pistes cyclables > Réaliser une passerelle sur la voie SNCF assurant la liaison entre l'école Daguerre et le chemin de la Montagne > Créer des parcs à vélos
Contenir le trafic automobile	> Développer des dispositifs de réduction de vitesse > Restructurer le parc de stationnement à la gare RER et dans le centre ancien

3. Maintenir et développer le tissu économique local

Conforter les espaces d'activités existants	> Assurer la pérennité des commerces existants par la mise en valeur de l'espace public > Renforcer les dispositions réglementaires en faveur des commerces
Attirer de nouvelles entreprises	> Appliquer un règlement favorisant l'implantation et le développement des activités et limitant les nuisances avec les secteurs à vocation d'habitat

2.2 - Mesures mises en œuvre dans le PLU en faveur du logement

Lors de l'élaboration de son PLU, la Commune de Bry s'est engagée à respecter les dispositions de la loi SRU relatives à la présence de 20 % de logements locatifs aidés sur son territoire.

Selon les données préfectorales communiquées en 2005, le territoire comportait 11,76 % de logements locatifs aidés. En 2005, il manquait donc 506 logements sociaux afin d'atteindre les 20 % de logements locatifs aidés.

Afin de rétablir une mixité sociale et répondre aux dispositions de la loi SRU, la Commune a souhaité prendre les dispositions suivantes au sein du PLU :

- Possibilité de créer plusieurs logements dans toutes les constructions et dans toutes les zones d'habitat afin de favoriser la mixité de l'habitat et augmenter l'offre

En zones UC et UE du POS, la possibilité de construire plusieurs logements sur une même unité foncière était limitée du fait des surfaces minimales constructibles exigées par le règlement (entre 150 et 2 000 m² selon les zones).

Par la suppression des surfaces minimales constructibles, le PLU permet davantage la construction de plusieurs logements sur une même parcelle.

- Possibilité de créer plusieurs constructions collectives sur les terrains de plus de 2000 m²

Dans l'ancienne zone UC du Plan d'Occupation des Sols, la construction d'immeubles d'habitations collectives n'était autorisée que sur des terrains d'au moins 2000 m² de superficie.

Cette règle a été supprimée dans le PLU.

- Création de nouvelles zones d'habitat collectif pour augmenter l'offre dans le cadre de la préemption

La zone UE du POS était une zone réservée à l'habitat individuel et à l'installation de commerces de détail et petites activités tertiaires ou artisanales.

Le règlement de cette zone interdisait la construction d'immeubles d'habitations collectives. Le PLU a rendu possible l'implantation d'immeubles collectifs.

- Suppression de la superficie minimale des terrains constructibles dans toutes les zones du territoire

Dans le Plan d'Occupation des Sols, une superficie minimale de terrain était exigée pour recevoir une construction. Celle-ci était comprise entre 150 m² et 2000 m² selon les zones. Il n'existe plus de surface minimale constructible dans le PLU.

De 2005 à 2007, la programmation envisagée en matière de logements locatifs aidés, représente :

- 70 logements dans la ZAC des Graviers
- 130 logements dans une résidence étudiants dans le quartier de Maille Horizon
- 18 logements avenue de Rigny
- 22 logements rue du 26 août 1944.

- Possibilité de construire des logements pour étudiants, apprentis jeunes travailleurs en zone UF

Sous l'empire du plan d'occupation des sols, en zone UF, les habitations nouvelles autres que celles indispensables à la surveillance et à la direction des entreprises et les constructions destinées aux activités telles que commerces, bureaux, artisanats, professions libérales et leurs annexes, étaient interdites.

Le plan local d'urbanisme a ainsi permis d'autoriser la construction de résidences étudiantes, pour apprentis et jeunes travailleurs dans cette zone.

2.3 - Mesures complémentaires au PLU et visant à accroître l'offre de logements

Le PLU est insuffisant à lui seul pour mettre en œuvre une politique en faveur du logement. Aussi, il convient de retracer ci-après l'ensemble des autres mesures complémentaires au PLU qui ont été prises, soit antérieurement, soit postérieurement à l'approbation du PLU et qui visaient à accroître l'offre de logements sur le territoire communal.

2.3.1 – Mesures prises antérieurement à l'approbation du PLU

> Suppression du plafond légal de densité

Le 27 mai 2002, le Conseil Municipal avait décidé de supprimer le plafond légal de densité fixé à 1, instauré par délibération du 18 mars 1987 et qui correspond au pourcentage maximum de surface de construction autorisée par mètre carré de terrain. En cas de dépassement du plafond, le droit de construire devait être acheté à la collectivité au titre du versement pour dépassement du plafond légal de densité.

> Majoration de Coefficient d'Occupation des Sols pour la construction de logements locatifs aidés

Par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2005, le Conseil Municipal avait voté un dépassement de 20 % de coefficient d'occupation des sols pour les constructions de logements locatifs sociaux, afin de favoriser la construction de ceux-ci.

2.3.2 – Mesures prises postérieurement à l'approbation du PLU

> Majoration de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions Haute Qualité Environnementale

Par délibération n°2007/D75 du 25 juin 2007, le Conseil Municipal a décidé sur le fondement de la loi n°2005-751 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique, d'instituer un dépassement de coefficient d'occupation des sols de 20 % dans les zones UE, UB, UC et UD, afin de favoriser les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

> Possibilité de créer dans la zone UF (qui est une zone d'activités) des logements pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments d'activité

A l'occasion de la modification du PLU en 2009, une modification visant à satisfaire davantage la satisfaction des besoins en logements est intervenue. A ainsi été permise par la délibération adoptée par le Conseil Municipal le 30 mars 2009 de construire en zone UF (qui est une zone d'activité) des logements pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments d'activité.

> Institution du droit de préemption urbain renforcé et conclusion d'une convention avec l'association Humanisme et Habitat

Afin d'intervenir sur le parc de logements existants et l'adapter en offrant une plus grande diversification de l'habitat, la commune a décidé de réinstaurer, par délibération n°2011/D10 du 28 février 2011 le droit de préemption urbain renforcé dans les zones UB, UD et UE (applicable auparavant uniquement dans la seule zone UG).

Le droit de préemption urbain renforcé permet à la commune de préempter l'ensemble des cessions de biens, lots, parts ou actions exclus du champ d'application du droit de préemption simple, c'est-à-dire :

- L'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;
- La cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- L'aliénation d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement ;
- La cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption, à l'exception des sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

En ce qui concerne Bry-sur-Marne, il est apparu opportun d'instituer ce droit afin de permettre l'acquisition de biens, notamment des appartements de plus de 10 ans, situés dans des immeubles d'habitation collective en vue d'accroître le parc de logements locatifs aidés et ainsi favoriser la mixité sociale.

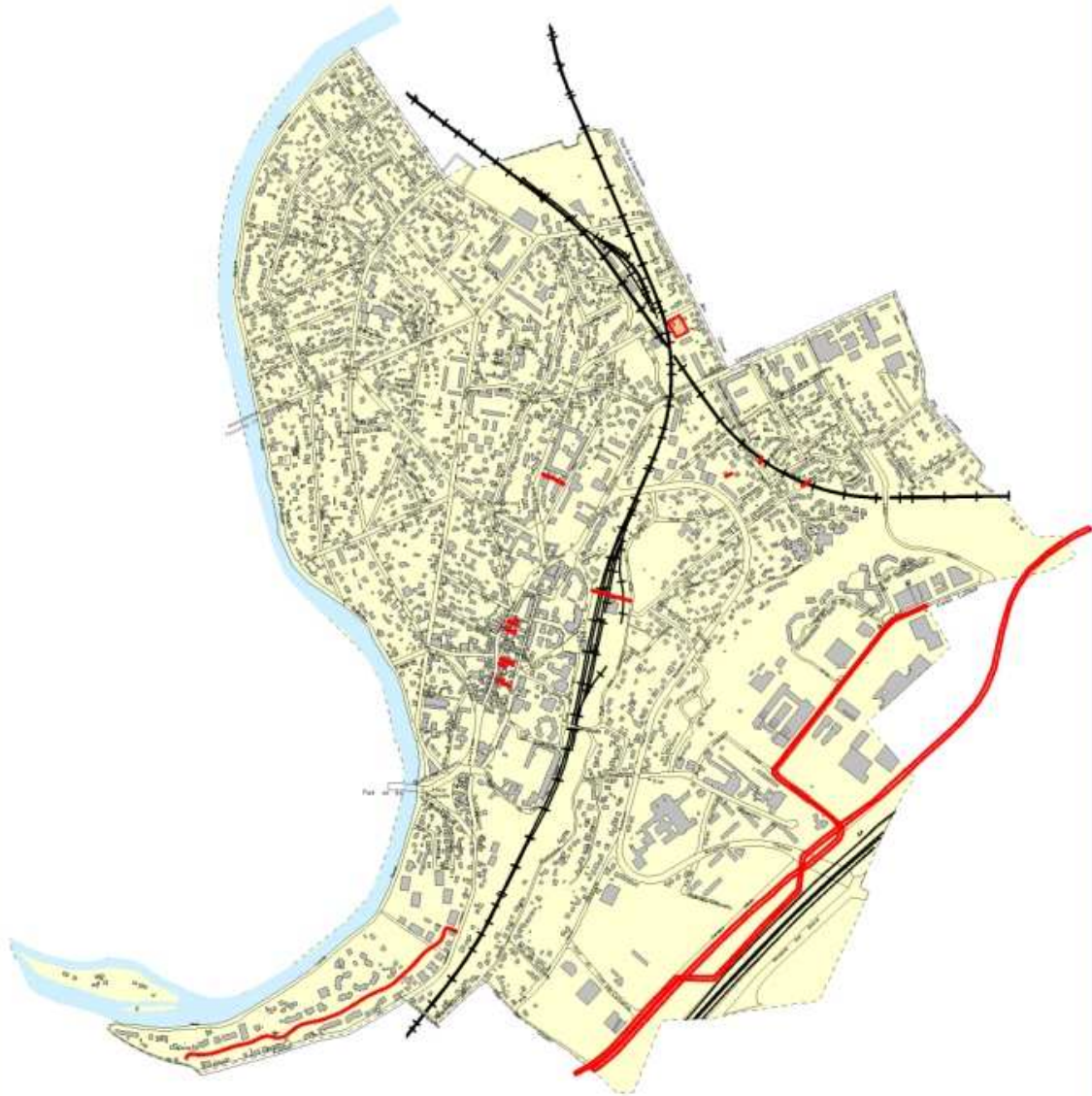
Pour atteindre cet objectif, la Commune a conclu le 11 juillet 2011 une convention de partenariat avec l'Association Humanisme et Habitat, chargée d'acheter les biens préemptés par la Commune et ensuite d'assurer le suivi et l'accompagnement des personnes en voie d'insertion.

2.4 - Inventaire des emplacements réservés visant à la satisfaction des besoins de logements

Liste des emplacements réservés					
Numéro	Bénéficiaire	Désignation	Vocation	Superficie	Observations
14	Commune	Bd du Général Galliéni	Création de logements locatifs aidés (environ 1 127 m ² de SHON)	1 566 m ²	Conservé



LOCALISATION DES EMPRISES RÉSERVÉES DU PLU



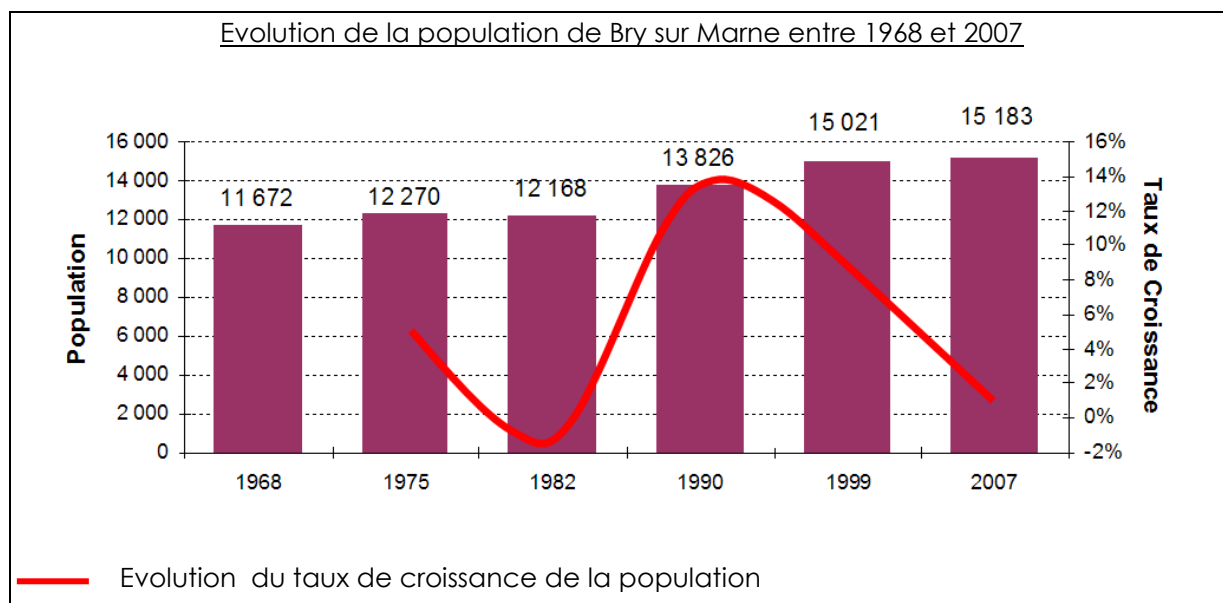
0 100 200 m

Carte réalisée par les ST en novembre 2011.
Source : Données issues du PLU modifié en 2009.

III- Analyse du traitement du logement par la commune

3.1 - Evolution de la population bryarde

Au 1^{er} janvier 2012, la population municipale légale est de **15 309 habitants**. Depuis 1999, la population bryarde s'est stabilisée autour de 15 100 habitants environ. En revanche, l'augmentation de population a été nette entre les recensements de 1982 et 1990, (+ 13,6 %), ainsi qu'entre 1990 et 1999 malgré un ralentissement significatif (+ 6 %).



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

La population bryarde n'augmente pas beaucoup.

Il résulte de l'analyse des besoins sociaux effectuée par le service social de la ville, que ce phénomène peut s'expliquer de la manière suivante :

- effet de saturation de logements
- aspect fortement pavillonnaire de la ville

3.2 - Logements créés depuis l'approbation du PLU

3.2.1 – Logements créés de 2007 à 2009

Année	Nombre de permis de construire délivrés	Nombre de logements autorisés par PC	Nombre de logements livrés
2007	55	130	172
2008	56	52	84
2009	66	81	78
TOTAL	177	263	334

3.2.2 – Logements créés de 2010 à 2011

Année	Nombre de permis de construire délivrés	Nombre de logements autorisés par PC	Nombre de logements livrés
2010	51	56	96
2011	44	52	32
TOTAL	95	108	128

3.2.3 – Le PLU a-t-il favorisé la création de logements ?

Au cours des quatre années qui ont précédé la mise en place du PLU, 456 logements ont été autorisés par la délivrance d'un permis de construire.

Depuis 2007 et l'approbation du PLU, 546 logements ont été actés soit une augmentation de 19.73% correspondant à 90 logements. Cette donnée correspond au nombre de logements réellement créés. Ont ainsi été décomptés les reconstructions suite à démolition de logements existants qui ont été décomptées.

3.3 - Analyse du nombre de logements créés par typologie de logements

3.3.1 – De 2007 à 2009

Année	Nombre de permis de construire délivrés	Nombre de logements autorisés par PC	Logements individuels livrés	Logements collectifs livrés	Logements sociaux livrés
2007	55	130	23	140	9
2008	56	52	17	9	58
2009	66	81	13	55	10
TOTAL	177	263	53	204	77

3.3.2 – De 2010 à 2011

Année	Nombre de permis de construire délivrés	Nombre de logements autorisés par PC	Logements individuels livrés	Logements collectifs livrés	Logements sociaux livrés
2010	51	56	7	38	51
2011	44	52	6	26	0
TOTAL	95	108	13	64	51

3.4 - Analyse du parc social

3.4.1 – Programmes de logements sociaux livrés de 2007 à 2009

Date de dépôt du PC	Année de livraison	Adresse des opérations	Catégorie de logement		
			PLAI	PLUS	PLS
04/10/2004	2008	rue Catherine Sauvage	2	17	
15/05/2004		rue Jo Privat		21	
24/10/2006	2009	2 bd Méliès (RESIDETAPE)	16	114	
12/11/2007	2009	13 rue Franchetti			10
Total par catégorie			18	152	10
Nombre total de logements			180		

3.4.2 – Programmes de logements sociaux livrés de 2010 à 2011

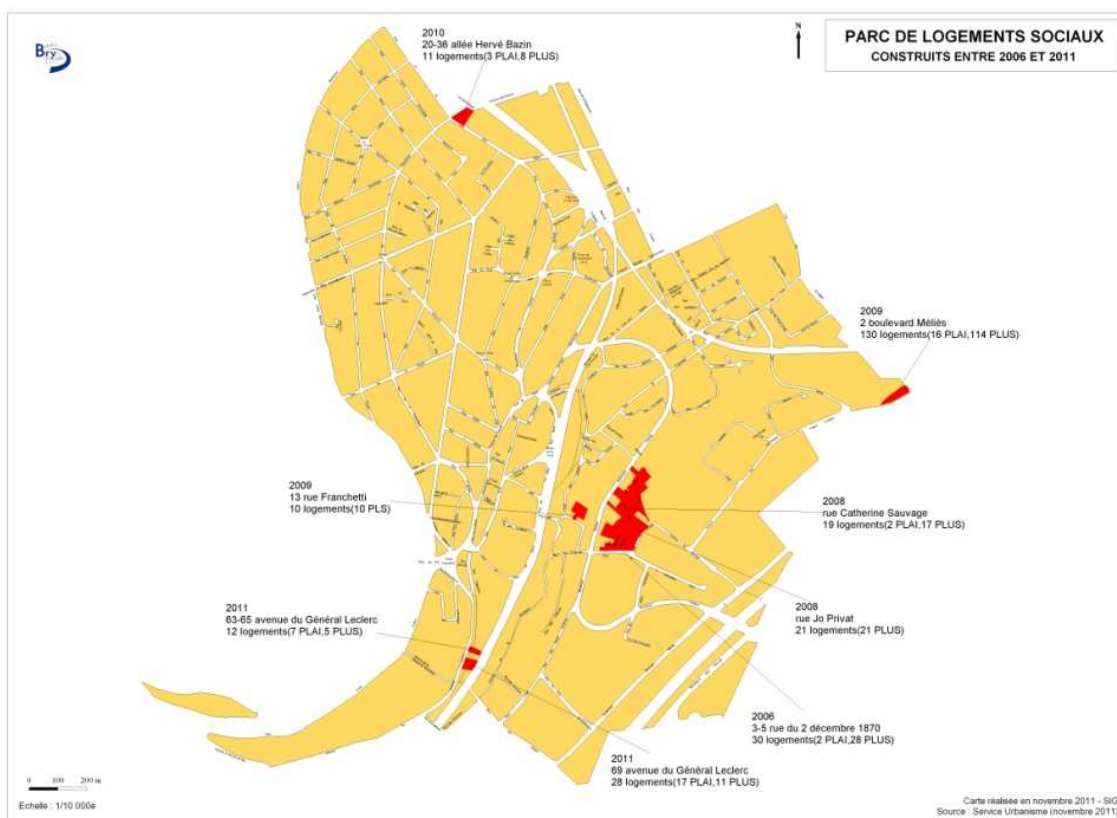
Date de dépôt du PC	Année de livraison	Adresse des opérations	Catégorie de logement		
			PLAI	PLUS	PLS
02/08/2006	2010	rue du 26 août 1944	3	8	
08/07/2007	2011	63-65 avenue du Général Leclerc	7	5	
18/05/2007		69 avenue du Général Leclerc	17	11	
Total par catégorie			27	24	0
Nombre total de logements			51		

En 2010, on a atteint le taux de 14,31 % de logements sociaux.

Sont joints en annexe du présent document les courriers de la ville relatifs à la politique en matière de logements locatifs aidés adressés aux autorités suivantes :

- Préfet de Région
- Président de la région Ile-de-France.

La carte ci-après fait apparaître les logements sociaux construits entre 2006 et 2011.



3.4.2 – Projets de construction de logements locatifs aidés en cours de réalisation

Date de dépôt du PC	Année de livraison	Adresse des opérations	Catégorie de logement		
			PLAI	PLUS	PLS
23/12/2008- 05/05/2010	2012	76 bis avenue de Rigny	9	7	
23/04/2009	2013	72-78 boulevard Gallieni	7	13	7
27/10/2010	2014	99 quai Louis Ferber	4	14	
Total par catégorie			20	34	7
Nombre total de logements			61		

3.5 - Projets d'aménagement de ZAC

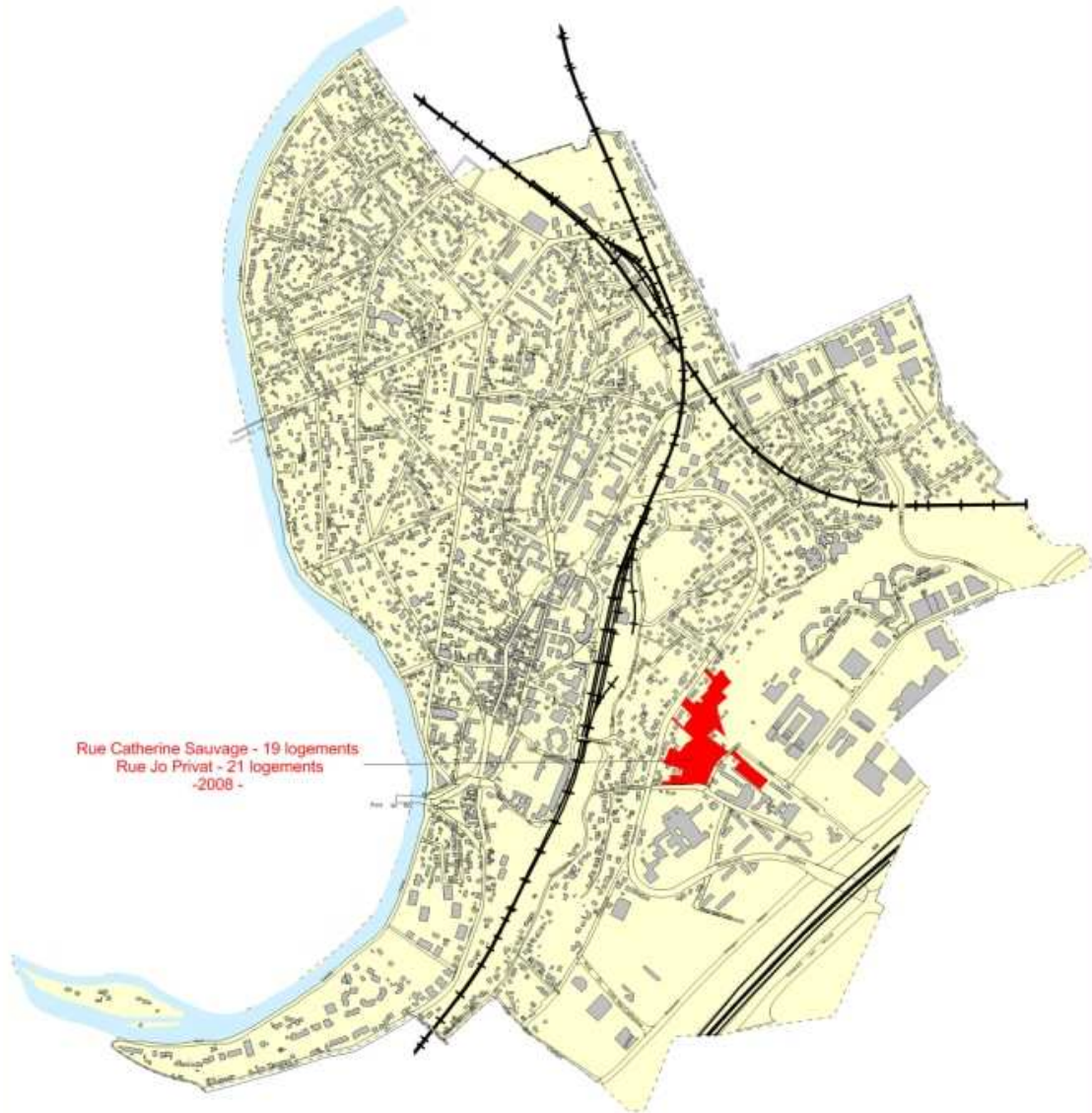
Depuis l'approbation du PLU en 2006, aucun projet d'aménagement de ZAC n'a été engagé.

En revanche, les constructions de logements de la ZAC des Gravieres d'une superficie de 27 000 m², dont le projet d'urbanisation date de 1995, ont été livrées en 2009.

Ont ainsi été construits environ 11 000 m² de SHON de logements correspondant à 97 logements répartis comme suit : 27 pavillons en accession à la propriété, 40 pavillons en location et 30 appartements en location.



LOCALISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX DE L'ANCIENNE ZAC DES GRAVIERS



0 100 200 m

Carte réalisée par les ST en novembre 2011.

3.6 - Equipements publics réalisés depuis 2006

Depuis l'approbation du PLU, ont été réalisés des équipements en faveur des bryards.

Ces équipements sont les suivants :

> Crèche inter entreprises

Le 2 mars 2009, la Commune a conclu avec l'Association CIEB (Crèche Inter-entreprises de Bry) un bail à construction d'une durée de 25 ans sur un terrain situé avenue de l'Europe.

Sur ce terrain, a été construite, suite à un permis de construire déposé en 2008, une crèche d'une superficie de 627 m² avec une capacité d'accueil de 45 berceaux dont 2 places réservées aux agents du personnel communal.

Cette crèche est une crèche inter-entreprises qui accueille les enfants du personnel des sociétés et structures suivantes : FESTO, MUTUAIDE, INA, Association de l'Hôpital Saint Camille, Ville de Bry-sur-Marne).

> Maison de la Petite Enfance

La Maison de la Petite Enfance a ouvert en novembre 2006.

Outre la municipalisation de la crèche familiale (capacité autorisée : 40 berceaux) et le Multi-Accueil L'envol (capacité autorisée : 20 berceaux), deux structures préexistantes, l'ouverture de la Maison de la Petite Enfance a permis la création de :

- une mini-crèche Les Hirondelles (capacité autorisée : 26 berceaux)
- un Relais Assistants Maternels, fonctionnant selon les modalités définies par la Caisse Nationale d'Allocations Familiales (CNAF)
- un Lieu d'Accueil Enfants Parents (ouvert deux demi-journée par semaine les lundi et mercredi après-midi)

> Maison Joron

Aux termes d'un acte notarié intervenu en 1995 et modifié en 2007, la Commune de Bry-sur-Marne est devenue propriétaire de 2 bâtiments situés dans le Grande Rue Charles de Gaulle, consentis par donation émanant de Mademoiselle Joron.

Cette donation a été effectuée moyennant des charges et conditions.

La principale condition consistait à faire d'un des bâtiments un musée dénommé « Musée Maurice Joron » du nom du père défunt de la donatrice, destiné à l'accueil des collections de Monsieur Joron et à l'exposition les œuvres de ce dernier ainsi que des œuvres ayant trait à l'histoire de la commune.

La Commune a ainsi engagé des travaux de réhabilitation des deux bâtiments et a ainsi créé dans l'un d'eux, le Musée Joron.

Ce musée a été inauguré en mars 2009 et est ouvert au public les jours suivants : mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h et de 14h à 18h30 et le samedi de 9h30 à 12h.

Des visites sont organisées au public sur réservation.

> Epicerie solidaire

L'Association Le Colibry, créée en juin 2010, a ouvert le 4 octobre 2011 une épicerie solidaire, située 5 rue Félix Faure, dans des locaux mis à disposition par la Commune. Cette association apporte une aide aux bryards sous la forme d'un accès à un magasin aménagé en libre-service, où les usagers peuvent acheter des produits variés et de qualité, moyennant une faible participation financière (10% de la valeur usuelle des produits).

Depuis le mois d'octobre 2011, l'épicerie solidaire accompagne actuellement 30 familles.

> Hôpital privé de Marne la Vallée

Le permis de construire de l'Hôpital Marne la Vallée a été délivré le 03 février 2006. Le projet a fait l'objet par la suite de plusieurs modificatifs délivrés entre 2007 et 2009, portant notamment sur l'augmentation de la SHON ou sur des modifications extérieures.

L'hôpital Marne la Vallée, d'une SHON de 12305.31 m², est implanté sur un terrain d'une superficie de 6812 m².

L'établissement offre une capacité d'accueil de 116 lits (8 en unité de surveillance continue médicale, 40 d'hospitalisation de maternité, 48 d'hospitalisation en chirurgie, 20 d'hospitalisation médicale) et dispose de 38 places d'hospitalisation de jour/chirurgie ambulatoire, de 22 postes de dialyse en centre, de 6 postes d'auto-dialyse et 8 d'UDM (unité de dialyse médicalisée).

Enfin l'hôpital dispose depuis 2011 d'un bloc obstétrical comprenant 3 salles de pré-travail et 6 salles de travail dont 1 équipée d'une baignoire.

IV – Arbitrage sur l'opportunité d'une révision ou révision simplifiée du PLU pour permettre des ajustements

4.1 – Les objectifs assignés au PLU ont-ils été atteints ?

Il s'agit de reprendre ici un à un les objectifs assignés dans le PADD en 2006 et d'analyser si ces objectifs ont été atteints.

4.1.1 - Réalisation de petits collectifs

De 2007 à nos jours, 29 programmes de logements collectifs ont fait l'objet d'un permis de construire favorable.

Il s'agit de petits collectifs dont le nombre de logements oscille entre 2 et 28.

Ces opérations de construction représentent un total de 326 logements autorisés, parmi lesquels 179 sont achevés à ce jour, 84 en cours de construction et 63 non entamés.

4.1.2 - Réalisation de logements sociaux

Parmi les 29 programmes de logements collectifs, 6 concernent la construction de logements sociaux pour un total de 110 logements autorisés.

De 2007 à nos jours, 231 logements sociaux ont été livrés.

Il convient de souligner la qualité des logements sociaux créés à Bry. En effet, il s'agit de logements réalisés selon les dispositifs de haute qualité environnementale.

Sur le terrain situé boulevard du Général Gallieni, répertorié en tant qu'emplacement réservé au PLU en vue de la création de logements locatifs aidés, est actuellement en cours une opération de construction de 27 logements.

4.1.3 - Réalisation de résidence pour personnes âgées

La résidence pour personnes âgées n'a pas été réalisée. Cet objectif fixé dans le PLU n'a pas été atteint.

Néanmoins, de nombreuses actions ont été mises en faveur des personnes âgées.

> Extension de la Maison de retraite des Pères Blancs

La Maison des Pères blancs est un établissement d'hébergement pour personnes âgées d'une capacité de 37 lits, financé essentiellement par le Département et l'Assurance Maladie. Cette Maison accueille actuellement exclusivement des religieux de la congrégation des Pères Blancs.

En raison d'importants travaux de rénovation à entreprendre afin d'assurer la sécurité et la mise aux normes de l'établissement, une réflexion a été engagée en 2010 quant à l'évolution de cette structure vers un EHPAD (établissement d'accueil des personnes âgées dépendantes médicalisé). Pour être viable, cette évolution devrait s'accompagner d'une augmentation de la capacité de l'établissement (entre 50 et 70 lits) et d'une ouverture vers un public non religieux. Le projet est en cours d'étude en lien entre avec le Département et l'Agence Régionale de Santé.

> Aide au maintien à domicile

Afin de répondre à la demande de la population, la Commune, en lien avec ses partenaires, souhaite développer les services de maintien à domicile.

Cette action associe divers acteurs qui ont les missions suivantes :

Services municipaux

- Accompagnement des personnes âgées dans leurs démarches administratives quotidiennes
- Instruction et accompagnement dans la mise en place de dispositifs et aides tels que la téléassistance, l'aide sociale, l'Allocation Personnalisée d'Autonomie
- Service de navette porte-à-porte fonctionnant 3 demi-journées par semaine
- Portage de repas : 40 personnes livrées quotidiennement

Les partenaires locaux

- Le CLIC : lien d'accueil, d'écoute et d'orientation des Seniors et de leur entourage
- La Fondation Favier qui dispose de :
 - o 236 places en hébergement destinées aux habitants du Val de Marne
 - o 10 places en Accueil de Jour destinées aux habitants du Val de Marne atteints de la maladie d'Alzheimer
 - o 23 places du SSIAD de la Fondation Favier sont réservées aux bryards
 - o 1 équipe mobile spécialisée Alzheimer intervenant au domicile
- L'Association Bry Services Famille assure des prestations personnalisées pour tous les actes de la vie quotidienne (entretien du linge et du logement, toilettes, préparation des repas...).

4.1.4 - Logements pour étudiants/ apprentis/salariés

En 2009, la résidence étudiante située boulevard Georges Méliès a vu le jour. Cette résidence a une capacité d'accueil de 130 logements.

Le taux de remplissage de cette résidence est de 100%.

La résidence, qui est gérée par Résidéo, donne entière satisfaction.

4.1.5 - Accroître le nombre de crèches

La crèche interentreprises de Bry sur Marne a été inaugurée en janvier 2010 : cette structure d'une capacité de 40 places est installée sur un terrain appartenant à la Commune, situé avenue de l'Europe dans les Hauts de Bry et mis à disposition de l'Association CIEB dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 25 ans.

4.2 - Freins à la création de logements

La politique municipale mise en œuvre vise à satisfaire les besoins en termes de logements tout en veillant à préserver le cadre de vie des bryards et à ne pas sur-densifier la ville.

Or, la mise en œuvre de cette politique se heurte à de nombreux freins retracés ci-après :

> Recours sur les permis de construire de collectifs et de logements sociaux

Les permis de construire qui portent sur des constructions d'habitat collectif qu'ils soient des logements privés ou des logements sociaux font fréquemment l'objet de recours contentieux introduits auprès du Tribunal Administratif de Melun.

Ces actions ont parfois un effet dissuasif visant à empêcher toute construction ou si tel n'est pas le cas, ont pour conséquence de retarder considérablement les projets, voire même les faire échouer dans l'hypothèse où le juge administratif annulerait le permis de construire délivré par la ville.

Les recours introduits à l'encontre des projets de constructions collectives sont un facteur important de ralentissement de la création de logements sur le territoire communal.

> Des parcelles souvent trop petites ou trop chères qui n'intéressent pas économiquement les bailleurs sociaux

Un 2^{ème} frein important à la création de logements sur le territoire communal est le prix du foncier et la superficie des terrains mis en vente.

Pour qu'une opération soit rentable pour un bailleur social, il faut a minima que le terrain ait une superficie supérieure à 800 m². En deçà, les bailleurs estiment que l'opération n'est pas rentable compte tenu du prix du marché.

Or, suite à de nombreux redécoupages (divisions en lots), les parcelles sont de plus petites et par conséquent, peu sont celles qui intéressent les bailleurs sociaux ou les promoteurs immobiliers.

Il en est de même pour les appartements. Le prix du foncier sur Bry est cher et la cherté des logements constitue un frein à l'acquisition de ceux-ci en vue de réaliser des logements locatifs aidés.

A titre d'exemple, dans le cadre de la convention conclue avec l'association Humanisme et Habitat, les critères qui ont été définis avec l'association pour envisager une éventuelle préemption par la ville sont les suivants :

- Superficie minimale : 16 m²
- Prix de vente inférieur à 3 800 € du m²

> Les plans de prévention des risques

Le territoire de Bry-sur-Marne est couvert dans sa partie ouest, du sud jusqu'au nord par le plan de prévention du risque inondation approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007.

Le territoire de Bry comprend 4 zones identifiées au PPRI :

- la zone rouge qui est une zone de grand écoulement
- la zone orange foncé qui est une zone d'aléa très fort ou fort (submersion > 1 m)

- la zone orange clair qui est une zone de faible aléa (submersion > 1 m)
- la zone bleue qui correspond au centre urbain quels que soient les aléas.

Les règles édictées en zone PPRI constituent des freins à la création de logements sur le territoire communal pour notamment les motifs suivants :

- le fait que les 1ers planchers d'habitation soient surélevés pour être au niveau de la crue limite la densification même si en PPRI, il existe des majorations concernant la hauteur des bâtiments. En effet, la majoration de hauteur ne compense pas entièrement l'obligation pour les propriétaires de surélever le 1^{er} plancher habitable au niveau de la crue de 1910.

- les grandes opérations, c'est-à-dire les opérations qui prévoient sur une même unité foncière l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles comprenant au total plus de 5 logements ou représentant un total de plus de 500 m² de SHON, sont interdites en zone orange concernant les constructions à usage d'habitation, d'activité ou de service.

Un nouveau plan de prévention qui concerne les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols est en cours d'élaboration par les services déconcentrés de l'Etat.

Au vu des prescriptions qui sont proposées, il est à craindre que la mise en application de ce document soit un obstacle supplémentaire à la création de logements et notamment de logements sociaux.

> le manque de transports

Bien que le territoire de Bry-sur-Marne soit desservi par l'autoroute A4, le RER A et deux lignes de bus, la desserte est encore insuffisante pour concurrencer l'ouest parisien.

La desserte en transports en commun et le fait que tous les trains de la ligne A ne s'arrêtent pas à Bry, est un frein à la création de logements et donc au développement de la ville.

> le manque de création d'emploi

Enfin, autre frein à la création de logements qui mérite d'être souligné : le territoire de Bry-sur-Marne n'est pas un territoire très attractif en termes d'emploi.

4.3- Projets à venir

De nombreux projets sont à l'étude, tant en termes de logements, d'équipements collectifs, d'équipements annexes, de développement économique et d'emploi.

4.3.1 – En termes de logements

> Les constructions de logements sociaux en cours de réalisation ou sur le point de l'être

Date de dépôt du PC	Année de livraison	Adresse des opérations	Catégorie de logement		
			PLAI	PLUS	PLS
23/12/2008-05/05/2010	2012	76 bis avenue de Rigny	9	7	
23/04/2009	2013	72-78 boulevard Gallieni	7	13	7
27/10/2010	2014	99 quai Louis Ferber	4	14	
Total par catégorie			20	34	7
Nombre total de logements			61		

> Le projet de construction sur un terrain situé 67 bis avenue de Rigny

A l'occasion de la vente d'une parcelle d'une superficie de 2 542 m² située 67 ter avenue de Rigny, la Commune de Bry-sur-Marne a décidé de s'en porter acquéreur et a sollicité, pour se faire, l'intervention du Syndicat d'action foncière du Val de Marne.

Cette préemption s'inscrit dans la réalisation d'un programme de logements aidés sur l'assiette de la parcelle et est complétée par un programme de logements en accession à la propriété (création de 32 à 34 logements) et par éventuellement, la création, en rez-de-chaussée d'un immeuble, d'une crèche collective de 44 berceaux maximum.

4.3.2 – En termes de développement économique de la ville

> l'urbanisation des Hauts de Bry avec l'implantation de la future gare Bry- Villiers-Champigny

Avec l'implantation de la nouvelle gare Bry-Villiers-Champigny, il est nécessaire d'urbaniser les Hauts de Bry.

Une réflexion est menée sur la réalisation d'un projet de développement économique avec création d'emploi et construction de logements de toute catégorie (logements en accession à la propriété, logements sociaux et logements intermédiaires). Toutefois, une révision du Plan local d'urbanisme sera nécessaire pour procéder à cet aménagement des Hauts de Bry.

4.3.3 – En termes d'équipements publics (structures petite enfance, sportifs, culturels)

> la réalisation d'une structure crèche en rez-de-chaussée d'un futur immeuble d'habitation collective

Dans le cadre de la vente de l'ancienne permanence de la CPAM, située 1 avenue du Maréchal Joffre, à un promoteur privé, un projet de création d'un établissement d'accueil du jeune enfant d'une capacité de 45 places est en projet. Cette structure serait gérée par un prestataire privé et pourrait faire l'objet de réservations de places par la Commune de Bry sur Marne ainsi que par des entreprises privées.

> la réflexion menée sur l'augmentation du nombre de places en crèches

La Commune a initié en mai 2010 une réflexion sur l'opportunité de développer son offre de places d'accueil du jeune enfant sur le territoire communal et sur les secteurs géographiques d'implantation à privilégier. Un cabinet d'étude recruté en octobre 2011 devrait rendre ses conclusions en janvier 2012.

> Réhabilitation du gymnase Léopold Bellan

Le gymnase Léopold Bellan est un ancien bâtiment militaire implanté dans le quartier de la Pépinière et limitrophe avec la commune de Noisy-le-Grand, situé à l'angle de la rue du 26 août 1944 et de l'avenue de Rigny, à proximité du RER A.

Le bâtiment dispose d'une superficie d'environ 2 500 m².

Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

La Commune en est devenue propriétaire le 16 décembre 2005 et a pour projet de réhabiliter ce gymnase qui a subi de nombreux désordres, pour en faire :

- une grande salle pour les expositions, les animations et la culture
- un espace sportif
- une salle des fêtes à louer pour les bryards (pour des mariages, baptêmes, anniversaires, etc.)
- des salles de musique pour la pratique libre et autres groupes musicaux.

> Création d'un nouveau centre de loisirs

A la suite de la démolition du centre de loisirs Paul Barilliet qui comportait de nombreux désordres affectant sa solidité, il est indispensable de reconstruire un nouveau centre de loisirs pour répondre aux besoins des bryards.

Le centre de loisirs ouvrira probablement ses portes, dernier trimestre 2012.

Ce centre d'une superficie d'environ 448 m² hors circulations accueillera entre 150 et 200 enfants.

> Projet Daguerre

La commune de Bry-sur-Marne s'est porté acquéreur le 13 septembre 2010 de la propriété Daguerre, appartenant auparavant à la Fondation Léopold Bellan.

Cette propriété est située à proximité de l'entrée de ville côté Pont de Bry et donne sur l'avenue du Général Leclerc et la rue du 136^{ème} de Ligne.

Cette propriété d'une superficie de 8 027 m² comprend 7 bâtiments, à savoir :

- un château élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de 2 étages
- un pavillon d'entrée d'un niveau
- un pavillon dit « Mentienne » élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de 3 étages et une annexe à usage de cuisine
- un pavillon dit « Bâche » élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de 2 étages
- un pavillon fabriqué d'un niveau
- un bâtiment à usage d'atelier horticole
- une serre horticole

Une réflexion est actuellement engagée sur le devenir de cette propriété, qui sera très probablement dédiée à la culture ainsi que sur le mode de gestion de la structure à créer. De même, une réflexion est engagée sur l'ouverture du parc au public.

> Le projet de Lycée et de collège International avec internats

Le site d'accueil du futur lycée international, représente une emprise foncière de 2.5 ha environ et se situe sur les communes de Noisy-le-Grand et de Bry-sur-Marne.

Le territoire de Bry-sur-Marne accueillera l'internat du futur lycée ainsi que le pôle restauration (selon les projets à l'étude).

L'internat présentera une capacité d'accueil de 156 lits (dont 6 lits destinés aux surveillants) ainsi que 10 logements de fonction.

> La construction possible d'une nouvelle résidence étudiante/apprentis/jeunes travailleurs

Une réflexion est actuellement menée sur la construction possible d'une nouvelle résidence étudiante/apprentis/jeunes travailleurs sur les Hauts de Bry, avenue des Frères Lumière, d'une capacité de 130 logements.

4.4 : Est-il nécessaire de procéder à des ajustements du Plan local d'urbanisme ?

Au vu du bilan exposé ci-dessus, il n'est pas envisagé d'engager une révision ou révision simplifiée du PLU, dans la mesure où celui-ci donne entière satisfaction et permet à la ville d'atteindre les objectifs qu'elle s'était assignée lors de l'approbation du PLU, en termes de logements.

Toutefois, des aménagements ponctuels pourront être apportés s'il s'avérait qu'une modification du document d'urbanisme communal était nécessaire pour faciliter la construction de certains projets.