

1. PLU DE BRUNOY

NOTICE COMPLEMENTAIRE AU RAPPORT DE PRESENTATION

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2016

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2019

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2021

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2026

Le Maire

BRUNOY

SOMMAIRE

1. Dispositions générales 4

1.1. Maître d'Ouvrage et responsable du projet 4

1.2. Le document d'urbanisme en vigueur 4

1.3. L'objet du présent dossier de modification 4

1.4. La procédure de modification n°1 5

1.4.1. Justification et contenu de la procédure 5

1.4.2. Le déroulement de la procédure 6

1.4.3. Le contenu du dossier de modification 7

1.5. La procédure de modification n°1 7

2. Partie 1 : La motivation et le contenu de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 10

2.1. La mise à jour des tomes 2 et 3 du rapport de présentation « Etat initial de l'environnement » et « Justification des choix retenus » 10

2.2. La levée des 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 11

2.2.1. Les Coteaux de la vallée de l'Yerres 12

2.2.2. Le Centre-Gare 19

2.2.3. La RN6 30

2.3. Diverses évolutions du règlement graphique 42

2.3.1. Mise en cohérence des limites de la zone UO avec le périmètre des OAP n°1 et 2 42

2.3.2. Intégrer l'Institut Médico-éducatif au secteur UEs 44

2.3.3. Mettre à jour le périmètre du PPRi 45

2.4. Mise à jour du tableau comparatif des surfaces de chaque zone 45

2.5. Diverses évolutions du règlement écrit 47

2.6. Prise en compte des spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les OAP 56

3. Partie 2 : Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme 57

4. Partie 3 : AVANT/APRES – Les différentes pièces du PLU modifiées 62

4.1. Les modifications apportées au Tome 3 : Justification des choix retenus 63

4.2. Les modifications apportées au document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 64

4.3. Les modifications apportées au document graphique 4.1. Plan de zonage – Commune entière 96

4.4. Les modifications apportées au document graphique 4.2. Plan de zonage – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager - Commune entière 101

4.5. Les modifications apportées au document graphique 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière 102

4.6. Les modifications apportées au document 5.1. Règlement 107

1. Dispositions générales

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 dispose, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1.1. Maître d'Ouvrage et responsable du projet

Ville de Brunoy

Monsieur le Maire : Bruno GALLIER

Place de la Mairie

BP 83

91805 Brunoy Cedex

Téléphone : 01 69 39 89 89

1.2. Le document d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de la Ville de Brunoy a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2021. Il s'applique à la totalité de son territoire municipal.

A ce jour, ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution.

1.3. L'objet du présent dossier de modification

Le présent dossier de modification est motivé par deux objets principaux :

1) La suppression des 3 périmètres d'attente de projet global d'aménagement (PAPAG) définis dans le PLU révisé, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme : les Coteaux de la vallée de l'Yerres, la RN6 et ses abords et le Centre-Gare. Etablis pour une durée de 5 ans maximum conformément au Code de l'urbanisme, ces PAPAG arrivent à échéance en février 2026. Les études attendues ont été réalisées et permettent la levée de ces PAPAG, ainsi que l'élaboration d'un règlement adapté, ainsi que d'un zonage ou d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) le cas échéant ;

2) Le bilan des trois premières années de fonctionnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait apparaître la nécessité de procéder à un ajustement de son contenu principalement lié à :

   > Diverses évolutions du règlement graphique (zonage) principalement pour corriger des erreurs matérielles ;

- Diverses évolutions du règlement écrit pour :
  - prendre en compte des problématiques qui ont pris de l'ampleur en termes d'enjeux au cours des dernières années : prise en compte de l'isolation thermique extérieure, intégration paysagère des appareillages techniques (pompes à chaleur notamment), encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques dans la zone patrimoniale notamment, mieux protéger les arbres dans le tissu urbain, lutter contre les îlots de chaleur ;
  - pour corriger des erreurs matérielles ;
  - pour revoir les règles de stationnement très contraignantes et empêchant les extensions dans le tissu pavillonnaire et les projets de réhabilitation dans le centre-ville ;
- Une meilleure prise en compte des spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1.4. La procédure de modification n°1

1.4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, une modification peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

> *« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance »* (article L. 153-31 CU).

Ces conditions étant respectées, la modification est mise en œuvre pour les cas suivants :

> *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^er^ du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :*
>
> *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.*
>
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.*
>
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*
>
> *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code »* (article L. 153-41 CU).

Le contenu du remaniement apporté dans le cadre de cette procédure consiste en des adaptations limitées des pièces graphiques du règlement qui respectent les obligations définies ci-dessus. La modification vise principalement à la *« la rectification d'erreurs matérielles »*. Les évolutions des documents graphiques du règlement envisagées n'induisent pas de réduction des zones agricoles et naturelles. Néanmoins, elles induisent, dans certains cas, la réduction de zones urbaines au profit de zones agricoles.

Aussi, en application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification soumise à enquête publique** qui doit s'appliquer pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Brunoy.

Par ailleurs, il s'avérait nécessaire de s'assurer que cette modification ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur les communes concernées. C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de modification doit être réalisée ou non. Sa décision est attendue et sera jointe au dossier d'enquête publique.

1.4.2. Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent la procédure :

1 - Le lancement de la procédure

Même si elle n'est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme, délibération du Conseil municipal prescrivant la modification. Le Maire saisit parallèlement le tribunal administratif.

2 - La transmission du dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique dans le cadre de la concertation

Ainsi qu'il résulte des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être notifié avant ouverture de l'enquête publique à :

- L'État.

- La Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

- La Région.

- Le Département.

- Les organismes consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Sont également consultés pour avis, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 - L'enquête publique

Le Maire publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la modification du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci). Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum de 1 mois.

4 - L'approbation de la modification

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU est approuvé par délibération du Conseil communautaire. La délibération d'approbation de la modification du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure.

5 - Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au Préfet ;

- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol ;

- Aux Personnes Publiques Associées.

1.4.2.1. L'enquête publique du dossier

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 font l'objet d'une enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

1.4.2.2. L'approbation du dossier de modification

A l'issue de l'enquête publique, le Président en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

1.4.3. Le contenu du dossier de modification

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

Une **notice complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.

Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. Dans le cas présent, il s'agit :

- du document 1.2. Tome 2 : Etat initial de l'environnement ;
- du document 1.3. Tome 3 : Justification des choix retenus ;
- du document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- des différentes planches du règlement graphique concernées : 4.1. Plan de zonage – Commune entière, 4.2. Plan de zonage – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager – Commune entière et 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière ;
- du document 5.1. Règlement.

1.5.La procédure de modification n°1

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-36

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L. 153-37

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-39

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L. 153-40

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (VI)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42

Création l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

Création l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

Création l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2. Partie 1 : La motivation et le contenu de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la Ville de Brunoy dans le cadre de la présente modification.

Il traitera successivement :

- **de la mise à jour des tomes 2 et 3 du rapport de présentation ;**
- **de la levée des 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** ;
- **des diverses évolutions du règlement graphique** (zonage) principalement pour corriger des erreurs matérielles ;
- **de la mise à jour du tableau des superficies de chaque zone** dans le document 1.3. Tome 3 : Justification des choix retenus ;
- **des diverses évolutions du règlement écrit** ;
- **de la prise en compte des spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

2.1. La mise à jour des tomes 2 et 3 du rapport de présentation « Etat initial de l'environnement » et « Justification des choix retenus »

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, une évaluation environnementale a été réalisée. Le bureau d'études Biotope, missionné pour réaliser cette évaluation environnementale, a mis à jour l'état initial de l'environnement produit lors de la révision du PLU approuvé en 2021.

Les différentes données présentées ont été actualisées, notamment sur les thématiques suivantes : climat, ressource en eau, indice ATMO, rejets de pollution sur l'intercommunalité Val d'Yerres-Val de Seine, le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres-Val de Seine, la consommation d'énergie et la production énergétique, l'éolien, les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), la trame verte et bleue du SYAGE.

Le document mis à jour est annexé à la présente notice. Les modifications apportées au document sont surlignés en vert dans un souci de lisibilité.

Concernant le tome 3 du rapport de présentation du PLU « Justification des choix retenus », le tableau des superficies des différentes zones a été mis à jour pour tenir compte des évolutions du document graphique induites par la présente modification du PLU.

2.2. La levée des 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

La servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.) a pour objet, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur un périmètre donné dans l'attente de la définition d'un projet global visant à valoriser celui-ci pour une durée de 5 ans maximum.

Trois périmètres d'attente ont été définis dans le PLU en vigueur, en lien avec des périmètres d'étude existants ou en cours de création :

- Les Coteaux de la vallée de l'Yerres : dans l'attente d'une étude poussée sur le risque Mouvements de terrain, un périmètre d'attente avait été instauré limitant les possibilités de construction ;
- La zone UA de la RN6 : les services de l'Etat étaient en train de mener des études sur le réaménagement de cet axe et le potentiel de valorisation de ces abords lors de la révision du PLU. Dans l'attente de ces études, il n'était alors pas possible de définir un règlement adapté dans le PLU révisé ;
- Le centre gare : une étude allait être lancée prochainement sur ce secteur stratégique de la commune. Seuls les principaux éléments du cahier des charges étaient disponibles lors de la révision du PLU, ne permettant pas l'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou d'un règlement.

La levée de ces trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) était prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en février 2021.

Ainsi, pour le secteur des Coteaux, la levée du PAPAG s'inscrit dans l'Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable. Le nouveau zonage et le règlement proposés permettent notamment de répondre aux objectifs suivants :

- Préserver la biodiversité et faire de l'eau et des milieux naturels un atout durable pour la ville en renforçant les surfaces végétalisées, en considérant mieux la question de l'eau en amont des projets (« vers le zéro rejet généralisé » ;
- Maîtriser les enjeux portant sur les zones inondables et les autres facteurs de fragilité du territoire en limitant la constructibilité des zones exposées aux risques et veillant à ne plus les fragiliser.

Concernant l'ouverture de droits à construire dans les secteurs du Centre-Gare et de la RN6, elle faisait partie intégrante de l'Axe 3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable. Ce troisième axe insiste sur la nécessité de trouver un équilibre démographique autour de 28 000 habitants en cohérence avec les contraintes foncières de la ville et les exigences environnementales et patrimoniales.

L'atteinte de cet objectif démographique passe notamment par la mise en œuvre de l'objectif *« 3.2.2. Faire porter le développement de la ville sur principalement trois secteurs de projet inscrits dans la recherche d'un meilleur équilibre entre emploi, logements, services, commerces et porteurs d'une dynamique inclusive (jeunes ménages, personnes âgées ou handicapées) »*.

Le PADD précise que trois secteurs de la ville méritent une attention particulière et faisaient l'objet d'études complémentaires pour mieux cerner le potentiel de développement en renouvellement urbain.

Il s'agit :

- du quartier des Hautes-Mardelles avec un enjeu fort de mixité sociale dont les études étaient suffisamment avancées en 2021 pour faire l'objet directement d'une OAP et d'un règlement spécifique ;
- du centre-ville avec un enjeu identifié de dynamisme commercial et d'accessibilité ;

- la place de la Pyramide et la RN6 avec un enjeu de requalification urbaine et d'ouverture sur la forêt. Au moment de l'approbation du PLU, en 2021, seules les études concernant la place de la Pyramide étaient suffisamment avancées pour permettre l'élaboration d'une OAP valant règlement.

Dans l'objectif 3.2.2., les principes de mise en œuvre suivants avaient été identifiés : […]

- *« A l'issue de l'étude menée sur l'organisation du pôle gare, lancer une étude urbaine élargie afin de définir le projet urbain du centre-ville […] ;*
- *En lien avec la CAVYVS, les services de l'Etat et le département, participer aux études à lancer sur le potentiel de développement économique du secteur et la transformation de la RN6 en boulevard urbain. »*

La levée de ces trois Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) s'inscrit donc bien dans la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2021 et contribue à l'atteinte des objectifs qui y étaient définis, tant en termes de préservation de l'environnement que d'atteinte des objectifs démographiques et de production de logements, dans le respect du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Les différentes études ayant été réalisées, il est donc désormais possible de lever ces trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Les modifications sont précisées ci-après, secteur par secteur, dans un souci de clarté.

2.2.1. Les Coteaux de la vallée de l'Yerres

2.2.1.1. Justification

Le diagnostic du PLU avait mis en évidence la forte sensibilité environnementale et paysagère du secteur des coteaux de la vallée de l'Yerres, notamment :

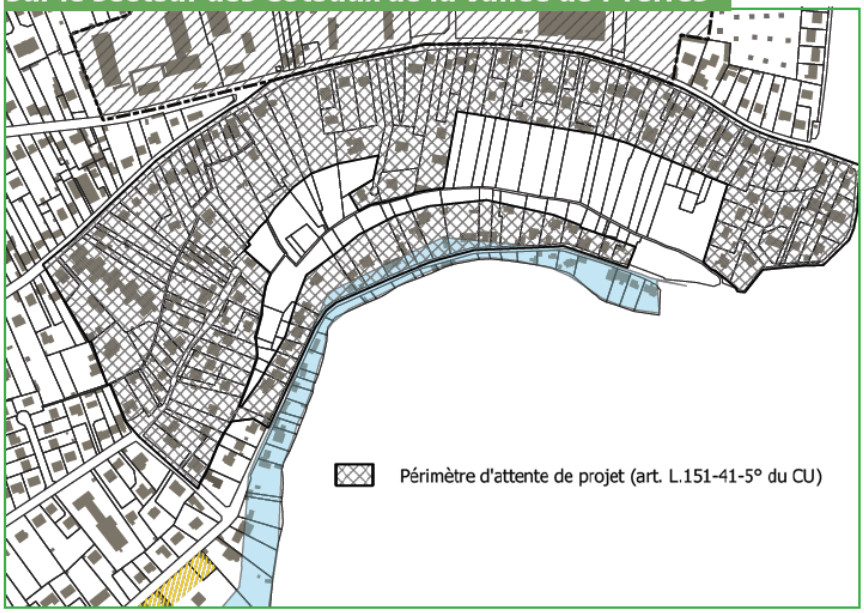
- L'existence d'un risque mouvement de terrain ;
- Un risque inondation dans la partie basse ;
- La présence de boisements à préserver (identifiés et protégés dans le PLU de 2021) ;
- Des sentes qui desservent les cœurs d'îlots (protégées dans le PLU de 2021) ;
- Des percées visuelles sur la vallée (protégées dans le PLU de 2021) ;
- Des éléments de patrimoine bâti et paysager remarquables (protégés dans le PLU de 2021) ;
- Le secteur UPcr est également compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).



Les coteaux de la Vallée de l'Yerres, une sensibilité environnementale et paysagère forte

Suite à différents désordres du sous-sol survenus pendant la procédure de révision du PLU, la Ville a classé, dans son PLU approuvé le 11 février 2021, les coteaux de l'Yerres (secteurs UPc et UPcr) en périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de la réalisation d'études géotechniques.

Périmètre d'attente de projet sur le secteur des Coteaux de la vallée de l'Yerres



Depuis l'approbation du PLU, la Ville a missionné le bureau d'études GINGER BURGEAP pour la réalisation des études nécessaires à la connaissance du sol et du sous-sol sur le secteur des Coteaux. Ces études, basées sur la réalisation de sondages, avaient pour objectif de mieux apprécier le risque et de proposer des dispositions constructives permettant de pallier ce risque et, ainsi, de lever le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Les études hydrauliques et hydrogéologiques réalisées par GINGER BURGEAP ont consisté à faire :

- une visite du site avec pour objectif d'avoir une vision commune de la situation actuelle du site d'étude, d'envisager et rechercher des points d'implantation de sondages et de faire des observations et des photographies ;
- une synthèse bibliographique afin d'avoir une vision globale sur les caractéristiques du site en étudiant la géologie, la topographie, mais également les risques associés ;
- une étude du sol ;
- une étude hydraulique et hydrogéologique.

Les études ainsi réalisées sont annexées au présent document (Annexe 1).

Les différents sondages, ainsi que les analyses réalisées, ont conduit le bureau d'études GINGER BURGEAP à formuler les recommandations suivantes :

- **En matière d'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales** :

  « […] Actuellement, l'imperméabilisation des sols est de 15 à 22%, suivant les bassins versants.

  En cas de nouvelles constructions ou d'extension de constructions dans le secteur d'étude, ce pourcentage d'imperméabilisation va augmenter, aggravant d'autant le phénomène de ruissellement sur des sols sensibles.

  Il est donc nécessaire de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols dans la nouvelle règlementation locale du PLU, et donner un seuil limite que nous proposons à 40% de la surface totale d'une parcelle.

  Cela reste acceptable d'imperméabiliser jusqu'à 40% car l'augmentation des débits de ruissellement reste relativement faible. Toutefois, il est fortement déconseillé d'aller au-delà au regard de la sensibilité des sols au risque géotechnique.

  En lien avec la réglementation (préconisations du SAGE et règlementation du SyAGE), il faut donc prévoir pour toute nouvelle construction ou en cas de réhabilitation de bâti existant, une obligation de gestion des eaux pluviales à la

parcelle, et cela afin de limiter le ruissellement et freiner au mieux les écoulements d'eaux pluviales, ce qui permettra de diminuer à terme les risques de glissement de terrain. […]

En résumé, les eaux pluviales doivent être gérées sur le secteur d'étude, suivant la règlementation et les observations effectuées lors de l'étude géotechnique par GINGER CEBTP (n°BGE6.M.5049 du 25/08/2023), de la manière suivante :

- *infiltration in situ et/ou réutilisation à des fins domestiques (arrosage, chasse d'eau,…) des eaux pluviales pour les petites pluies (pluies de 10mm au sens de la DRIEAT-IF),*
- *dimensionnement des ouvrages de rétention/régulation des eaux pluviales sur la base d'une pluie trentennale,*
- *favoriser les techniques alternatives (noues paysagères, jardins de pluie,…) et extensives pour la gestion et l'infiltration des eaux pluviales. Les techniques intensives (puits d'infiltration,…) doivent être strictement interdites afin de ne pas déstabiliser les sols,*
- *rejet régulé en extérieur de la parcelle pour les pluies supérieures à 10 mm, par un débit fixé à 1l/s/ha, et muni d'un trop-plein de sécurité (déversoir) dimensionné pour la pluie centennale, lorsque le système de rétention a atteint sa capacité utile de remplissage. […] »*

> **En matière de zonage et de règlement**, *l'étude a permis d'identifier :*
  - ***Une zone Ux où les constructions et les travaux sont interdits***. *Cette zone correspond à la zone la plus en pente du quartier et aux zones de protection amont et aval où toute construction ou affouillement est dangereux pour la stabilité de l'ensemble ;*
  - ***Hors zone Ux***, la pente est moins contraignante. Elle reste néanmoins forte pour des constructions. Le bureau d'études GINGER BURGEAP recommande ainsi pour tout projet de construction :
    - de réaliser une étude géotechnique pour vérifier la stabilité du terrain ;
    - de réaliser une étude de gestion des eaux pluviales, incluant au moins un test de perméabilité ;
    - de respecter les prescriptions du PLU en matière de gestion des eaux usées domestiques, des eaux claires et des eaux pluviales ;
    - de réduire les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire, sans pouvoir représenter plus de 40% de l'unité foncière ;
  - ***Des parcelles situées en zone inondable*** : toute nouvelle construction doit se conformer à la règlementation applicable au Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de l'Yerres ;
  - ***Une zone Uav – Argiles vertes*** : en plus des obligations édictées pour les zones hors Ux, les obligations suivantes doivent s'appliquer :
    - Niveaux argileux : des fondations adaptées au risque de retrait-gonflement sont obligatoires ;
    - Niveau imprégné d'eau : ce niveau étant la base d'une nappe d'eau souterraine locale, les fondations doivent être adaptées à la présence d'eau en permanence. Le drainage des eaux de nappe est interdit.

> **L'étude préconise également d'interdire tous les travaux d'affouillement, de remblaiement et d'aménagement en dehors de ceux liés à des constructions**.

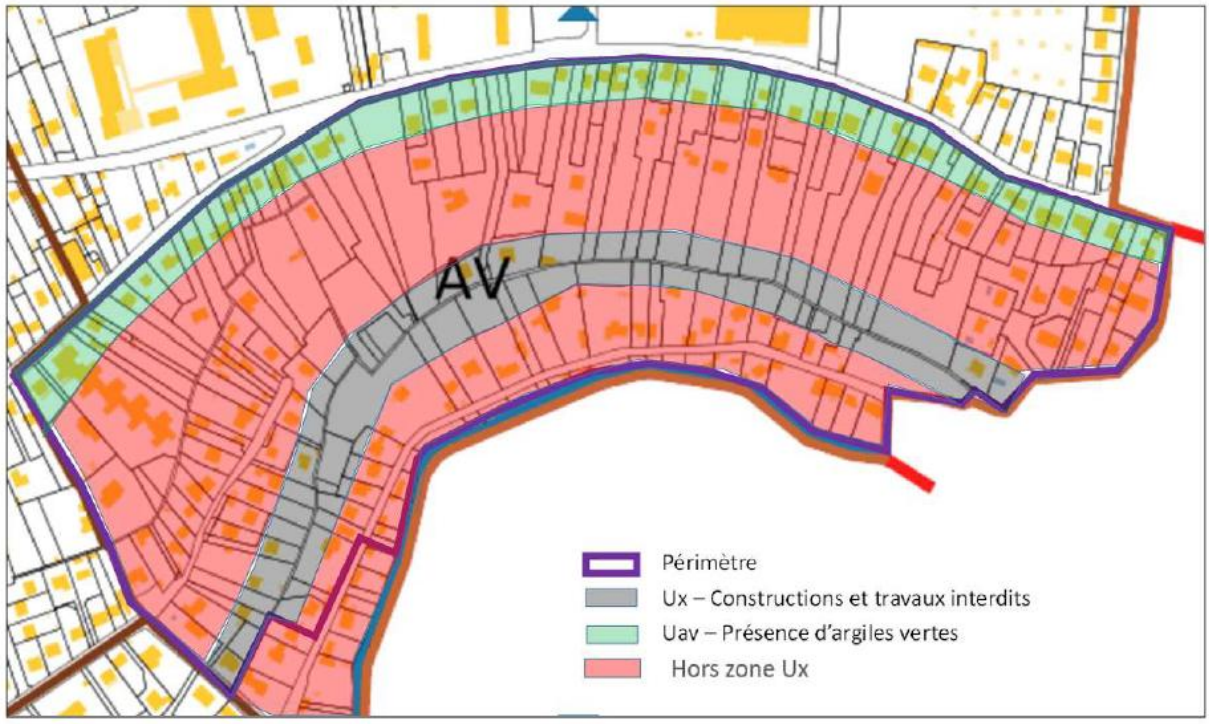


Figure 28 : zonage du PLU proposé pour le secteur de la Vallée de l'Yerres (Source du fond de plan : cadastre-gouv.fr)

En conclusion, l'étude réalisée démontre :

- que certains secteurs doivent être préservés de toute urbanisation (zone Ux sur la cartographie en page précédente) ;
- qu'il est possible d'ouvrir des droits à construire sur certains secteurs délimités précisément (sur la cartographie ci-avant : zone Uav et secteurs hors zone Ux), à condition d'encadrer l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales et de préserver le caractère naturel de la zone).

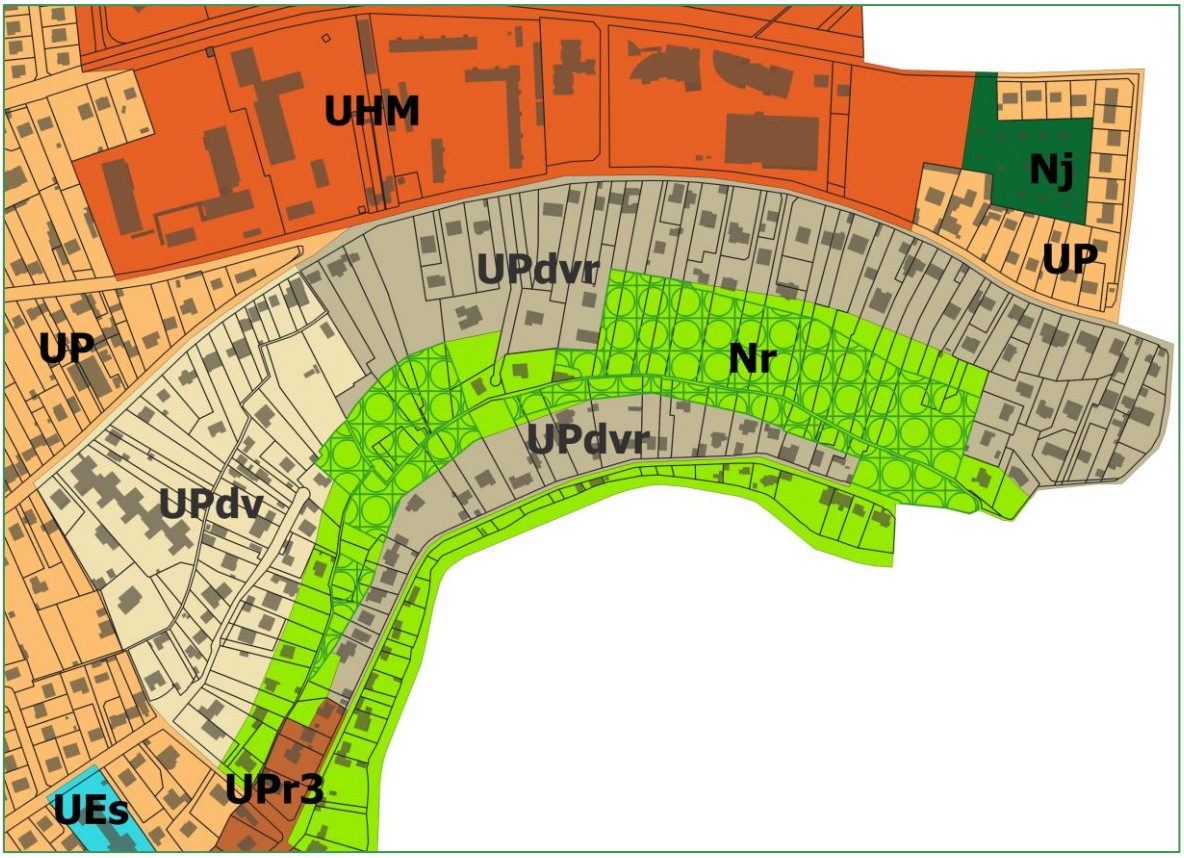
2.2.1.2. Nature de la modification

Les spécificités paysagères et environnementales du secteur des coteaux de la vallée de l'Yerres ont conduit à la délimitation de secteurs particuliers de la zone UP, zone urbaine à dominante pavillonnaire, et à la rédaction de règles spécifiques adaptées au contexte et tenant compte des préconisations de l'étude GINGER BURGEAP. Ces modifications traduisent règlementairement les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment l'axe 2 « Engager Brunoy dans une politique de développement durable ».

En raison de ce qui précède, les modifications suivantes ont été apportées au PLU approuvé en 2021 :

> Document 4.1. Plan de zonage -Commune entière :

- extension du secteur Nr (+1,1ha) sur la zone Ux (inconstructible) délimitée par le bureau d'études GINGER BURGEAP. Le secteur Nr correspond aux secteurs de la zone naturelle stricte concernés par le Site Patrimonial Remarquable et le site classé de la Vallée de l'Yerres et bénéficiant donc d'une protection renforcée ;
- délimitation d'un secteur de la zone UP, zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire : le secteur UPdv, d'une superficie de 4,6ha, correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres à dominante végétale et où l'imperméabilisation doit rester limitée afin de préserver ce poumon vert pour la commune et compte tenu de la topographie et de la nature du sous-sol. Le secteur UPdv correspond aux zones hors Ux et Uav délimitées par le bureau d'études GINGER BURGEAP, hors Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- délimitation d'un sous-secteur de la zone UP, zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire : le sous-secteur UPdvr, d'une superficie de 8ha, correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres à dominante végétale, compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;



Extrait du plan de zonage modifié

> Document 4.3. Plan de zonage - Autres prescriptions graphiques - Commune entière :

- suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le document 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière ;

> **Document 5.1. Règlement :** le règlement du PLU vise à définir des droits à construire limités pour permettre une évolution maîtrisée du tissu pavillonnaire existant, tout préservant les fonds de parcelle, ainsi que le caractère boisé et végétalisé des coteaux. Les modifications apportées aux différents paragraphes du règlement visent à répondre aux objectifs suivants :

Paragraphe UP.I-1	La zone UP est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle se caractérise par une faible mixité. Le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr ne dérogent pas à cette règle générale. Comme dans l'ensemble de la zone UP y sont autorisées uniquement les destinations « habitation », « équipements d'intérêt collectif et services publics », la sous-destination « bureau », ainsi que certaines sous-destinations de la destination « commerce et activités de service » sous condition d'être compatible avec la fonction dominante d'habitat de la zone. Le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr se distinguent néanmoins des autres secteurs de la zone UP par une interdiction des piscines couvertes et non couvertes afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'éviter le mitage des parcelles. Dans la même logique, une seule construction d'annexe est autorisée par unité foncière et à condition qu'elle soit implantée à moins de 10m en tout point de la construction principale. L'objectif est de concentrer les constructions à l'avant de la parcelle et de protéger les cœurs d'îlots à la topographie très marquée.
Paragraphe UP.I-2	
Paragraphe UP.II-1-1	Comme dans le reste de la zone UP, les constructions doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement dans le respect de la morphologie pavillonnaire. L'implantation obligatoire dans une bande de 25m par rapport à l'alignement a également été généralisée à ces deux secteurs, traduisant la volonté de protéger les cœurs d'îlots. Néanmoins, cette prescription est encore plus stricte dans le secteur UPdv et UPdvr, puisque toutes les constructions (constructions principes comme constructions annexes) doivent être implantées dans cette bande de 25m. Dans les autres secteurs et sous-secteurs de la zone UP, les annexes peuvent s'implanter au-delà de la bande de 25m. Les extensions et surélévations des constructions existantes implantées au-delà de la bande de 25m sont soumises aux mêmes règles que dans les autres secteurs et sous-secteurs de la zone UP, afin de permettre leur modernisation, tout en limitant le mitage des fonds de parcelle.
Paragraphe UP.II-1-2	Le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr sont soumis aux mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que dans la zone UP et le secteur UPp. Ce règlement permet d'encadrer assez fortement les divisions de parcelle et de préserver le caractère boisé et paysager du secteur des coteaux présentant une forte sensibilité environnementale.
Paragraphe UP.II-1-4	Afin de tenir compte de la spécificité du secteur des Coteaux, l'emprise au sol maximale est limitée à 20% afin de limiter l'imperméabilisation des sols dans ce secteur à la topographie marquée et présentant une richesse écologique marquée.

Paragraphe UP.II-1-5	La hauteur maximale autorisée est identique à celle autorisée dans le reste de la zone UP, soit 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit être en comble, dans un souci de cohérence avec la nature même de la zone UP (tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire). Les attiques sont néanmoins interdits en UPdv et UPdvr, comme en UPp, UPh et UPr1 afin de tenir compte du caractère patrimonial de ce secteur.
Paragraphe UP.II-2	Les règles appliquées concernant l'aspect extérieur des constructions sont identiques à celles du secteur UPp, secteur de la zone pavillonnaire à forte valeur patrimoniale. L'objectif y est, comme en UPp, de préserver le caractère patrimonial de ce secteur. D'autant plus que la topographie spécifique des coteaux a un impact fort sur le grand paysage. Le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr se distinguent par des dispositions particulières concernant les clôtures. Ainsi, afin de permettre le libre écoulement des eaux pluviales dans ce secteur à la topographie marquée, les clôtures pleines sont interdites au-delà d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement.
Paragraphe UP.II-3	Toujours dans la même logique de préservation de la biodiversité et de la richesse écologique des coteaux, le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr bénéficient de prescriptions renforcées en matière : • d'abattage d'arbres : tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres (même essence, même port, même développement), contre un seul dans le reste de la zone UP ; • de coefficient de pleine terre : 70% minimum de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre (soit 30% maximum d'imperméabilisation par parcelle), ce afin de limiter l'imperméabilisation de ce secteur sensible. La commune a souhaité aller au-delà des préconisations du bureau d'études GINGER BURGEAP, car une imperméabilisation de 40% semblait trop importante pour permettre le maintien de la couverture boisée existante.

2.2.2. Le Centre-Gare

2.2.2.1. Justification

La gare de Brunoy et ses abords constituent une porte d'entrée de la commune et du centre-ville, aujourd'hui peu lisible et peu valorisée. Consciente de la nécessité de mettre en valeur ce secteur stratégique, la Ville de Brunoy a été à l'initiative de plusieurs études ces dernières années :

- instauration d'un périmètre d'études dans le centre-ville élargi en date du 8 avril 2016 ;
- signature le 7 septembre 2016 d'une convention de partenariat d'études avec la SNCF, propriétaire de délaissés ferroviaires aux abords de la gare et intéressée à les valoriser ;
- réalisation d'une étude du commerce en centre-ville avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne en 2016 également ;
- lancement d'une étude sur le logement en 2017 ;
- étude du pôle multimodal et rénovation du parking PSR ;
- études sur l'offre de stationnement et les déplacements en centre-ville plus récemment ;
- réalisation d'une étude sur le devenir du centre-gare par les étudiants de l'ENSA Marne-la-Vallée.



Le Centre-Gare, une entrée de ville à valoriser

Ce secteur stratégique est délimité au Nord par la rue du Donjon, à l'Est par la rue Traversière, la route de Brie et l'avenue Montaigne, au Sud par l'Yerres et à l'Ouest par les rues de la Poste et de la République. Il présente des enjeux forts de centralité, de mobilités et de patrimoine :

- Le centre-ville bénéficie d'un patrimoine historique et architectural riche et divers représentatif de la qualité du cadre de vie et caractéristique du bourg briard, dans un esprit « petite ville » éloigné de l'ambiance urbaine métropolitaine ;
- Le centre-gare souffre d'une rupture physique liée à la gare routière, d'une part, et aux voies ferrées d'autre part, empêchant toute unité entre la gare et ses abords et l'espace commercial et d'animation du centre ;
- La partie Sud du secteur présente une topographie contraignante, avec une rupture physique forte (Yerres), qui rend difficile la liaison avec le Sud de la ville ;
- Les commerces ne sont pas assez visibles depuis la gare ;
- L'aménagement des espaces publics manque d'une cohérence générale ;
- Les liaisons douces sont insuffisantes et l'accès au centre-ville par le Sud de la ville reste pour le moins compliqué ;
- Des difficultés de stationnement sont constatées.

Les différentes études réalisées sur le secteur depuis l'approbation du PLU ont permis d'identifier les objectifs généraux suivants pour le futur aménagement du secteur :

- renforcer le dynamisme commercial, l'emploi et les services, ainsi que l'accès aux transports en commun et aux modes de mobilités douces ;
- créer un pôle intermodal ouvert vers le centre-ville ;
- fluidifier les mobilités et réorganiser la gare routière ;
- réaménager et dynamiser le parvis Est de la gare (création de logements, de services, de solutions de stationnement et de continuités piétonnes) ;
- concourir à la désimperméabilisation des sols et végétaliser l'espace urbaine ;
- connecter le centre-ville à la vallée de l'Yerres ;
- prendre en compte les nuisances (sonores, pollution des sols) : une nécessité pour un projet de qualité et un enjeu de santé publique.

2.2.2.2. Focus sur la pollution des sols

Pour rappel : [Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 février 2021]

La direction générale de la prévention des risques (DGPR) définit un « sol pollué » par un terrain qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, en lien avec des activités anthropiques, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et/ou l'environnement.

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée dans le cadre en référence au « Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatif aux installations classées » (Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001). Trois axes d'action sont précisés dans la circulaire ministérielle du 3 décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.

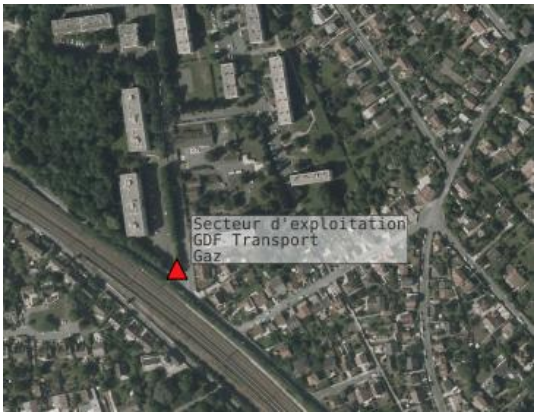
Le premier de ces axes consiste en la « recherche systématique et organisée des sites concernés, permettant une définition concertée des priorités d'intervention », d'où la réalisation de l'inventaire historique régional (IHR) ***des sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols****.*

Les résultats de l'IHR sont engrangés dans la banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour ***fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement****.*

Sur la commune de Brunoy:

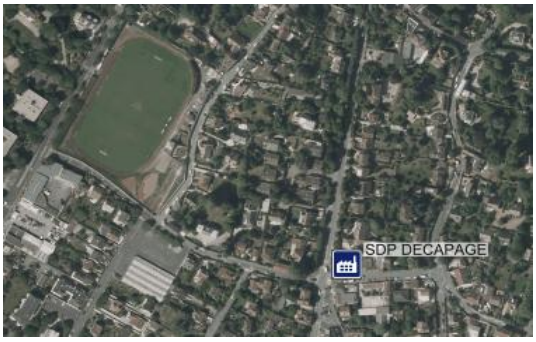
- ***1 site (potentiellement) pollué*** *est recensé dans la base de données* ***BASOL du BRGM*** *et/ou sur le portail cartographique « carmen » de la DRIEE. Il s'agit du* ***secteur d'exploitation GDF Transport Gaz****. Le terrain situé au Nord de la commune (au 16 rue Jean XXIII), d'une superficie totale de 7726 m², a accueilli jusqu'en 1954 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Actuellement, le terrain est occupé par le secteur d'exploitation transport gaz (bâtiments administratifs et techniques, locaux d'activité, poste de détente gaz).*

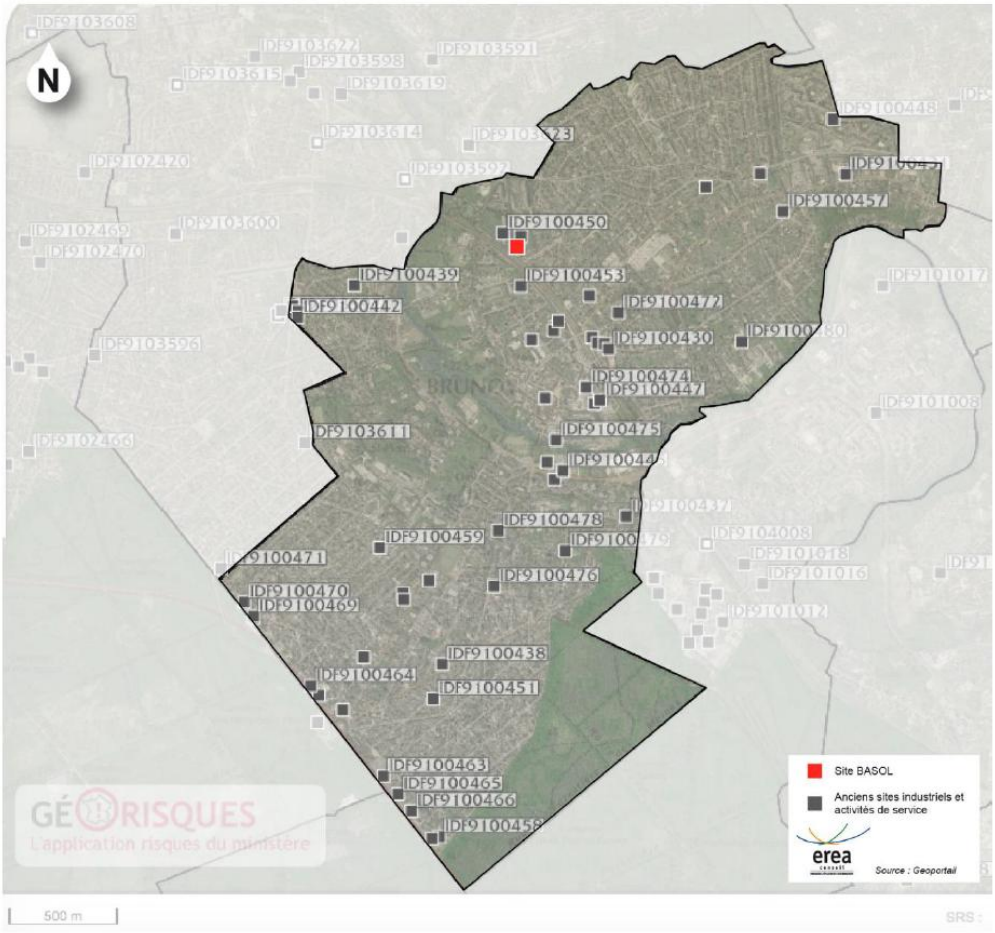
D'après une étude de Gaz de France sur les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère sur le territoire français, le site de Brunoy est identifié comme un site dont la sensibilité vis-à-vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible. Deux cuves enterrées et remblayées y sont recensées. Sauf élément nouveau et en l'absence de projet de changement d'usage ou de cession de ce site, l'inspection des installations classées estime que ce site n'appelle pas de nouvelles actions pour le moment.



> ***55 sites industriels et activités de service*** *sont recensés dans la base de données* ***BASIAS du BRGM****. Les activités identifiées sont variées : garage, station service, pressing, ferrailleur, … Parmi ces 55 sites :*

- *33 sont en cours d'activité.*
- *15 ont cessé leur activité.*
- *7 ont un statut inconnu.*
- *On relève* ***une seule installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE),*** *non SEVESO :* ***SDP Décapage****, entreprise de traitement des métaux et matières plastiques, au 21 avenue Portalis (en partie Sud de la commune).*





Sites potentiellement pollués (source : BRGM)

Certains de ces anciens sites industriels et activités de service sont recensés dans la base de données BASIAS du BRGM sur la frange Nord de la RN6, dans le périmètre de la future OAP n°12 – Centre-gare.

Il est nécessaire de prendre en compte dans la modification du PLU les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique. Tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution, afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

En effet, avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site. Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que les projets prévus au sein de la commune ne présentent pas de risques sanitaires.

2.2.2.3. Focus sur la problématique des nuisances sonores

Pour rappel : [Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 février 2021]

***Le bruit est une source de gêne très présente en Ile-de-France, altérant la qualité de vie de la grande majorité des Franciliens**. Dans ce sens, un Francilien sur quatre est particulièrement gêné par le bruit, puisqu'il se déclare souvent ou en permanence gêné à son domicile.*

*Significativement plus importante en Ile-de-France qu'en province, cette gêne est très **liée au degré d'urbanisation**. Parmi les différentes sources de bruit, la **circulation routière** est de loin la première source de gêne. L'Ile-de-France se caractérise également par une gêne importante liée aux **bruits du voisinage** et du **trafic aérien**. En outre, le bruit renforce les **inégalités sociales**, puisque ce sont les personnes aux revenus les plus faibles qui sont souvent les plus concernées.*

*Par ailleurs, la préoccupation des Franciliens concernant les risques sanitaires liés au bruit est forte, mais s'avère de second plan par rapport à d'autres nuisances environnementales, telles que la pollution de l'air. En effet, **le bruit est avant tout perçu comme une question de qualité de vie**. Pourtant, le bruit est susceptible d'avoir de multiples effets sur la santé (pertes auditives, troubles du sommeil, anxiété…). Dans ce sens, un Francilien sur quatre déclare avoir déjà ressenti des effets du bruit sur sa santé et ces effets sont probablement sous-estimés.*

EFFETS PHYSIQUES	***EFFETS PSYCHOLOGIQUES***
> *lésions auditives,*	> *sensation de gêne,*
> *troubles des fonctions végétatives,*	> *stress, nervosité, tension,*
> *problèmes cardiovasculaires,*	> *perturbation du sommeil,*
> *augmentation de la pression sanguine,*	> *troubles de la communication,*
> *diminution de la profondeur du sommeil,*	> *irritabilité,*
> *maux de tête,*	> *symptômes psychosomatiques.*

***Le bruit constitue ainsi un enjeu de santé publique en Ile-de-France**.*

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectées par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire[1].

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du Plan Local d'Urbanisme, afin d'informer les futurs habitants qu'ils vont résider dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

[1] Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :
- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.

Les infrastructures de transports terrestres sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances (secteur ouvert ou secteur encaissé dit en « U »).

***Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs**, conformément aux décrets n°95-20 (relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements) et 95-21 (relatif au classement des infrastructures de transports terrestres) :*

- *pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996,*
- *pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 (relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement).*

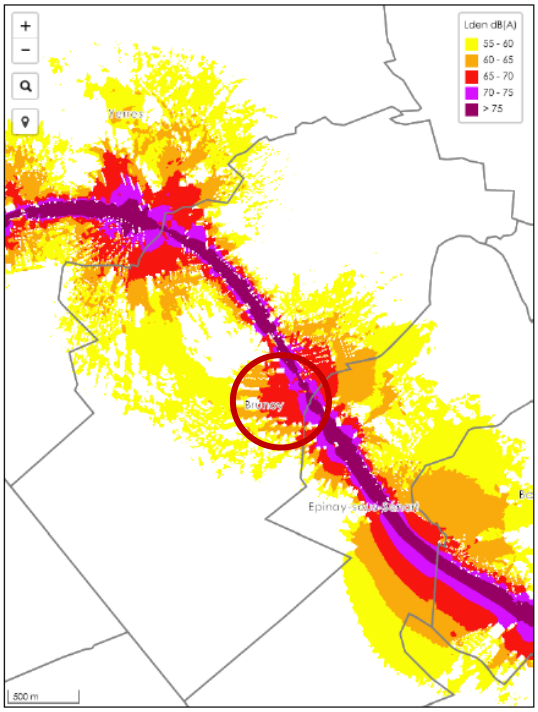
Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, inclus dans les secteurs affectés par le bruit, sont présentés ci-après :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

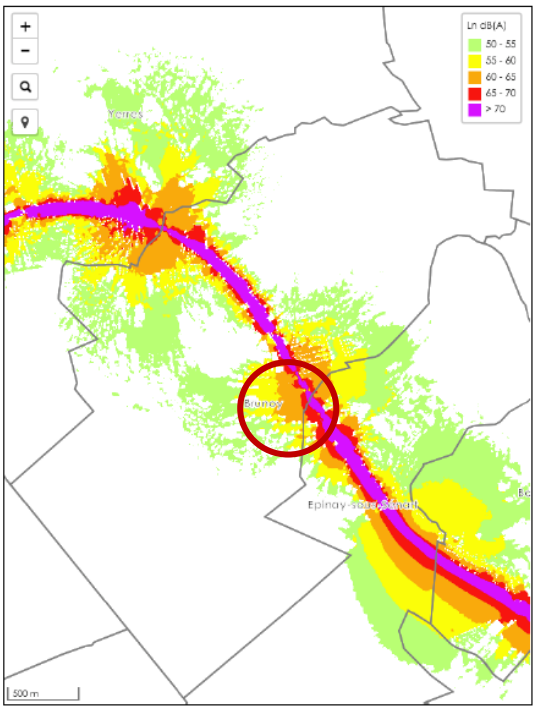
*Les arrêtés préfectoraux de classement sonore des voies bruyantes sur le département de l'Essonne (arrêté n°0109 du 20 mai 2003, arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, arrêté n°2005-DDE-SEPT-0331 du 20 décembre 2005, arrêté n°108 du 20 mai 2003) classent **sur la commune de Brunoy** :*

- ***pour le réseau national : RN6 (cat. 1),***
- *pour le réseau départemental : RD54 (cat. 3 ou 4), RD32 (cat. 3), RD50 (cat. 4), RD94 (cat. 3),*
- ***pour le réseau ferroviaire : RER D2 (cat. 1).***

Le secteur de la future OAP n°12 – Centre Gare est particulièrement impacté par la présence de fortes nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée.



Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète pour le bruit ferroviaire (source : Bruitparif)



Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Ln sur la période nuit pour le bruit ferroviaire (source : Bruitparif)

En 2018, des relevés acoustiques ont été réalisés au nord du périmètre d'études (cf. compte-rendu reproduit ci-après).

Les cartographies, plus récentes (2022), disponibles sur le site carto.bruitparif.fr, confirment également ces constats :

- à proximité de la gare, dans le secteur concerné par la future OAP n°12, l'exposition au bruit en journée est supérieure à 65 Lden dB(A) et est même supérieure à 70 Lden dB(A) sur une grande partie du périmètre d'étude ;
- la nuit, si les nuisances sonores sont moindres, elles demeurent tout de même supérieures à 60 Ln, voire 65 Ln, sur une grande majorité du périmètre d'études.

Les cartes des zones de dépassement de la valeur réglementaire de 73 dB(A) pour l'indicateur Lden (journée complète) et de 65 dB(A) pour l'indicateur Ln (nuit) reprises également ci-après mettent en évidence le fort impact des nuisances sonores dans le secteur de la future OAP n°12 – Centre gare.

MESURES ACOUSTIQUES - Janvier 2018 Brunoy	Etabli par : DE BORTOLI Vérifié par : BOURDIN	Point Fixe n°: 3 Solo 60978

Adresse : 24 rue de la république, Brunoy 91800

Date de la mesure : du 30/01/2018 au 31/01/2018
Etage de la mesure : 3ème étage

Caractéristiques du site :
Habitation située dans une résidence collective à proximité de la gare de Brunoy (50m).
Le point de mesure est placé en façade de l'habitation à la fenêtre du 3ème étage et à 40m de la voie ferroviaire.
La gare routière de Brunoy se situe au sud-est de l'habitation, les stationnements et passages de bus sont fréquents.

Conditions météorologiques :
Pas de précipitations. Humidité de l'air (91%). Vent moyen provenant majoritairement du Sud-Ouest. Températures comprises entre 7°C la nuit et 10°C le jour. Ciel couvert.

Indicateur	LAeq (6h-22h)	LAeq (22h-6h)	Lnight	Lden
Global	69,5	70,7	67,7	73,8
Trains	68,8	70,6	67,6	73,7
Résiduel	61,4	48,9	45,9	58,3
Nombre d'apparitions	303	61	61	364

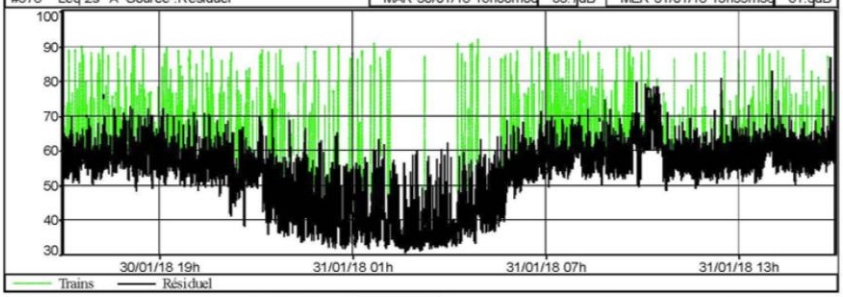
Accalmie TRAINS LAeq(6h-22h) - LAeq(22h-6h) : -1,8 dB(A)







#978 Leq 2s A Source :Trains — MAR 30/01/18 16h00m00 dB — MER 31/01/18 15h59m59 dB
#978 Leq 2s A Source :Résiduel — MAR 30/01/18 16h00m00 55,7dB — MER 31/01/18 15h59m59 61,5dB

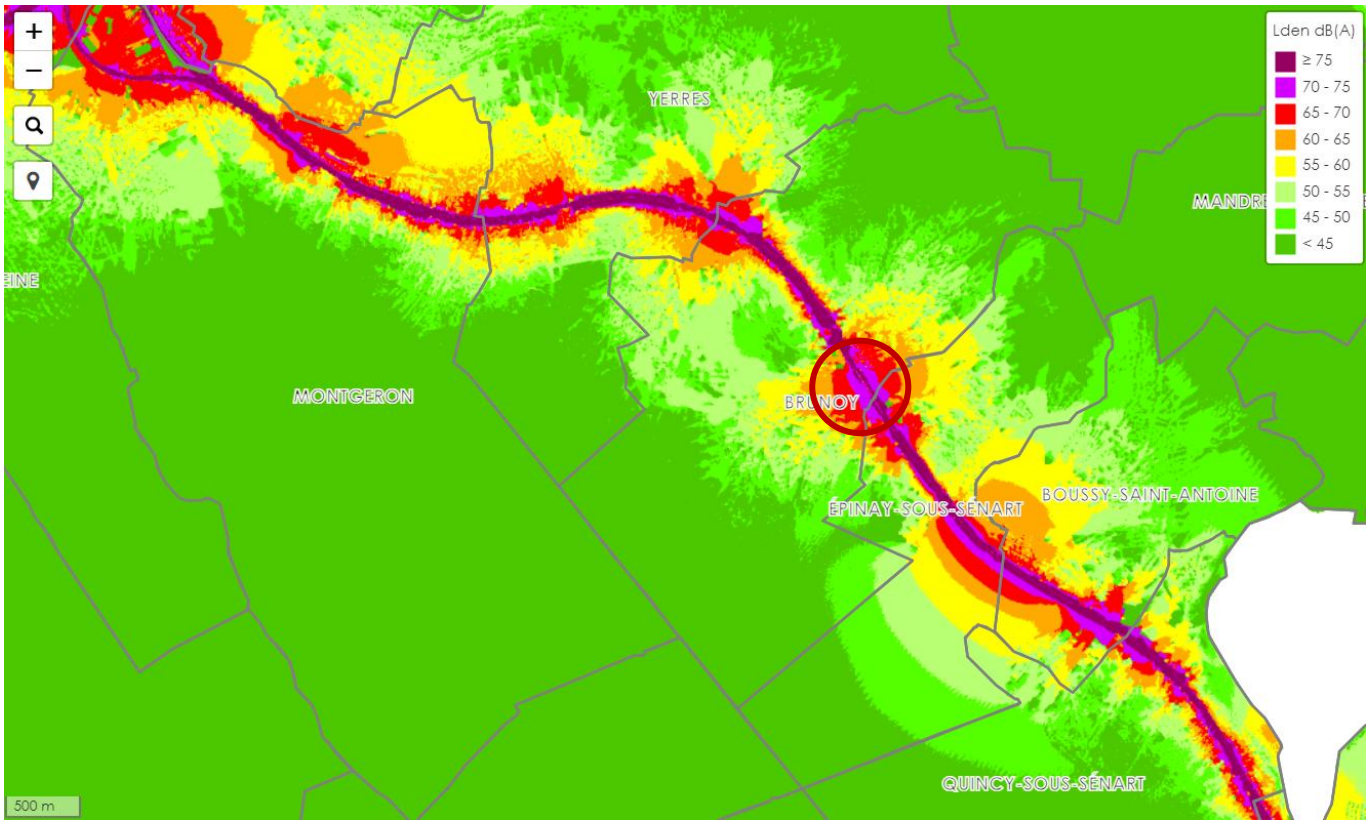


JOUR	Global	Train	Résiduel
31/01/2018 06:00	68,3	68,0	57,0
31/01/2018 07:00	72,0	71,8	58,9
31/01/2018 08:00	70,5	70,1	59,3
31/01/2018 09:00	70,9	70,5	60,5
31/01/2018 10:00	70,6	64,0	69,6
31/01/2018 11:00	66,0	65,1	58,8
31/01/2018 12:00	64,3	62,8	59,2
31/01/2018 13:00	68,8	68,2	59,8
31/01/2018 14:00	66,3	64,6	61,4
31/01/2018 15:00	68,3	66,5	63,6
30/01/2018 16:00	69,8	69,5	57,6
30/01/2018 17:00	70,9	70,6	58,8
30/01/2018 18:00	68,5	68,0	58,5
30/01/2018 19:00	71,3	71,1	57,9
30/01/2018 20:00	70,0	69,8	57,2
30/01/2018 21:00	69,4	69,3	55,3

NUIT	Global	Train	Résiduel
30/01/2018 22:00	70,0	69,9	53,9
30/01/2018 23:00	69,9	69,9	49,4
31/01/2018 00:00	70,8	70,8	45,4
31/01/2018 01:00	71,8	71,7	46,0
31/01/2018 02:00	67,2	67,2	43,2
31/01/2018 03:00	64,8	64,8	43,2
31/01/2018 04:00	74,3	74,3	45,2
31/01/2018 05:00	70,4	70,4	51,4

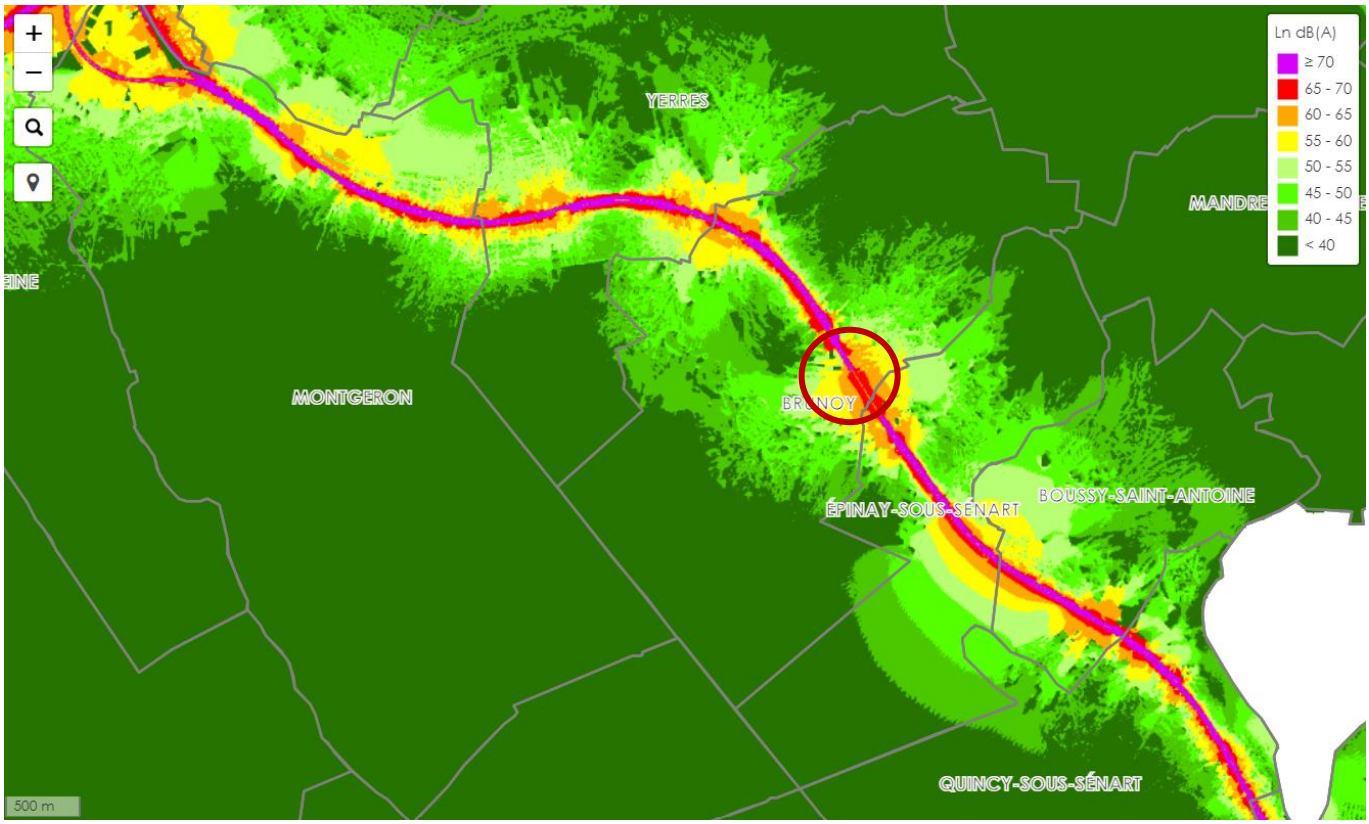
	Trafic ferroviaire comptabilisé	
	Jour(6h-22h)	Nuit (22h-6h)
Nb d'apparitions	303	61
BREHAT	324	64
Taux (%)	93,5	95,3

INGÉROP INGEROP - 168/172, boulevard de Verdun - 92408 Courbevoie Cedex
tél. : 01 49 04 55 00 - fax : 01 49 04 57 29



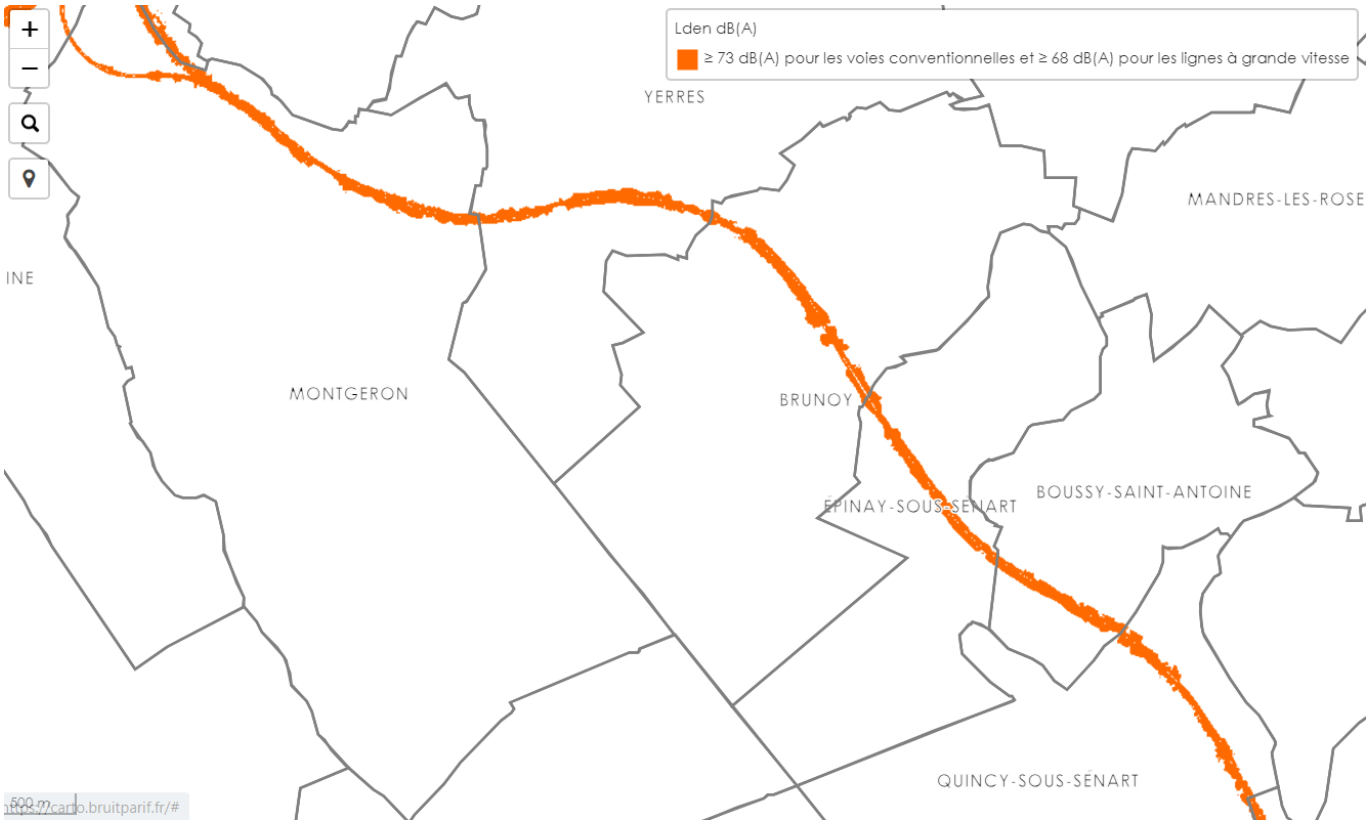
Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète

Source : Bruitparif



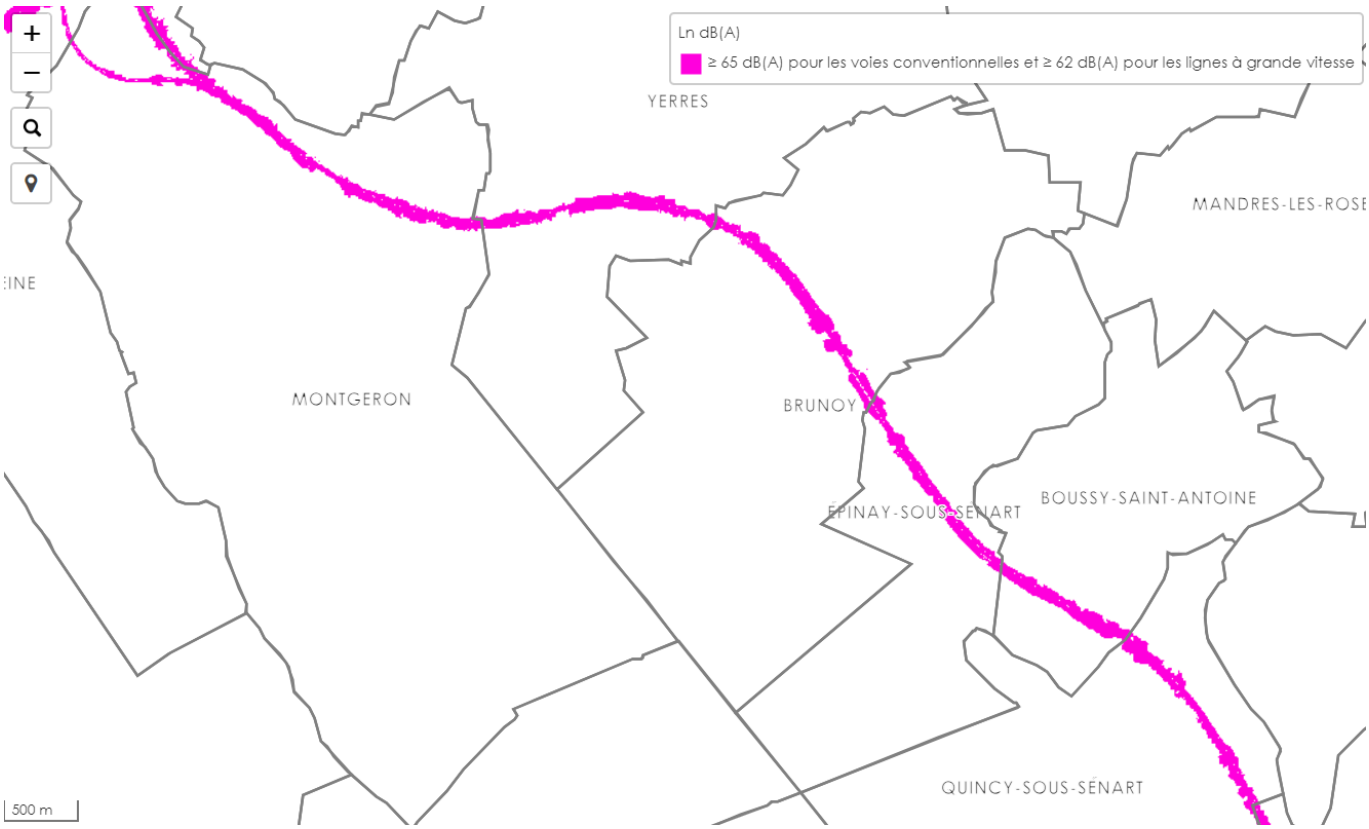
Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Ln sur la période nuit

Source : Bruitparif



Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 73 dB(A) pour l'indicateur Lden (journée complète)

Source : Bruitparif



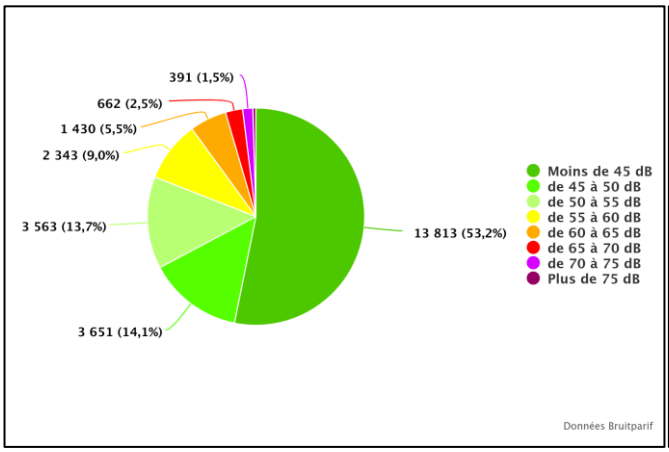
Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 65 dB(A) pour l'indicateur Ln (nuit)

Source : Bruitparif

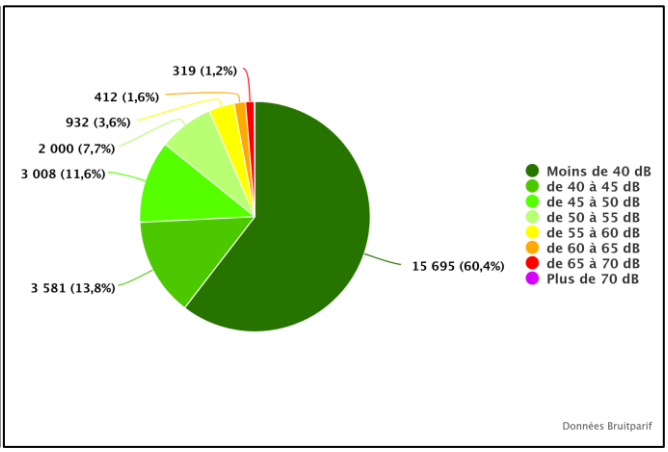
A l'échelle de la commune, le nombre d'habitants exposés au bruit ferroviaire demeure néanmoins limité. En 2022, 18,5% de la population brunoyenne sont exposés à un niveau de bruit supérieur à 55 dB(A) en journée. La nuit, seuls 6,4% de la population sont impactés par un niveau de bruit supérieur à 55 dB(A).

Répartition du nombre d'habitants exposés au bruit ferroviaire

par niveau de bruit (jour-soir-nuit) :



par niveau de bruit (nuit) :



La densification envisagée sur le secteur Centre-gare, qui correspond, rappelons-le, à une des dernières opportunités foncières de la commune avec la RN6, va entraîner une augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores. Tout projet devra donc veiller à mettre en œuvre les mesures adéquates d'isolation acoustique des futures constructions et envisager, si nécessaire, des actions curatives pour apaiser le secteur.

2.2.2.4. Nature de la modification

Les différentes études réalisées permettent aujourd'hui de lever le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) instauré au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme dans le PLU approuvé en 2021.

Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) impacte plusieurs secteurs de la zone UC (centre ville élargi) :

> une partie du secteur UCg (secteur centre gare),

> une partie du secteur UCr2 (secteur AP1b : bourg du 19ème siècle dans le Site Patrimonial Remarquable) ;

> une partie du secteur UCr3 (secteur AP1c : développements urbains du bourg du 20ème siècle).

Afin de garantir une évolution cohérente de ce secteur stratégique pour la commune, il a été fait le choix d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en concertation avec les Brunoyens.

Les modifications suivantes ont été apportées au PLU approuvé en 2021 :

> **Document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

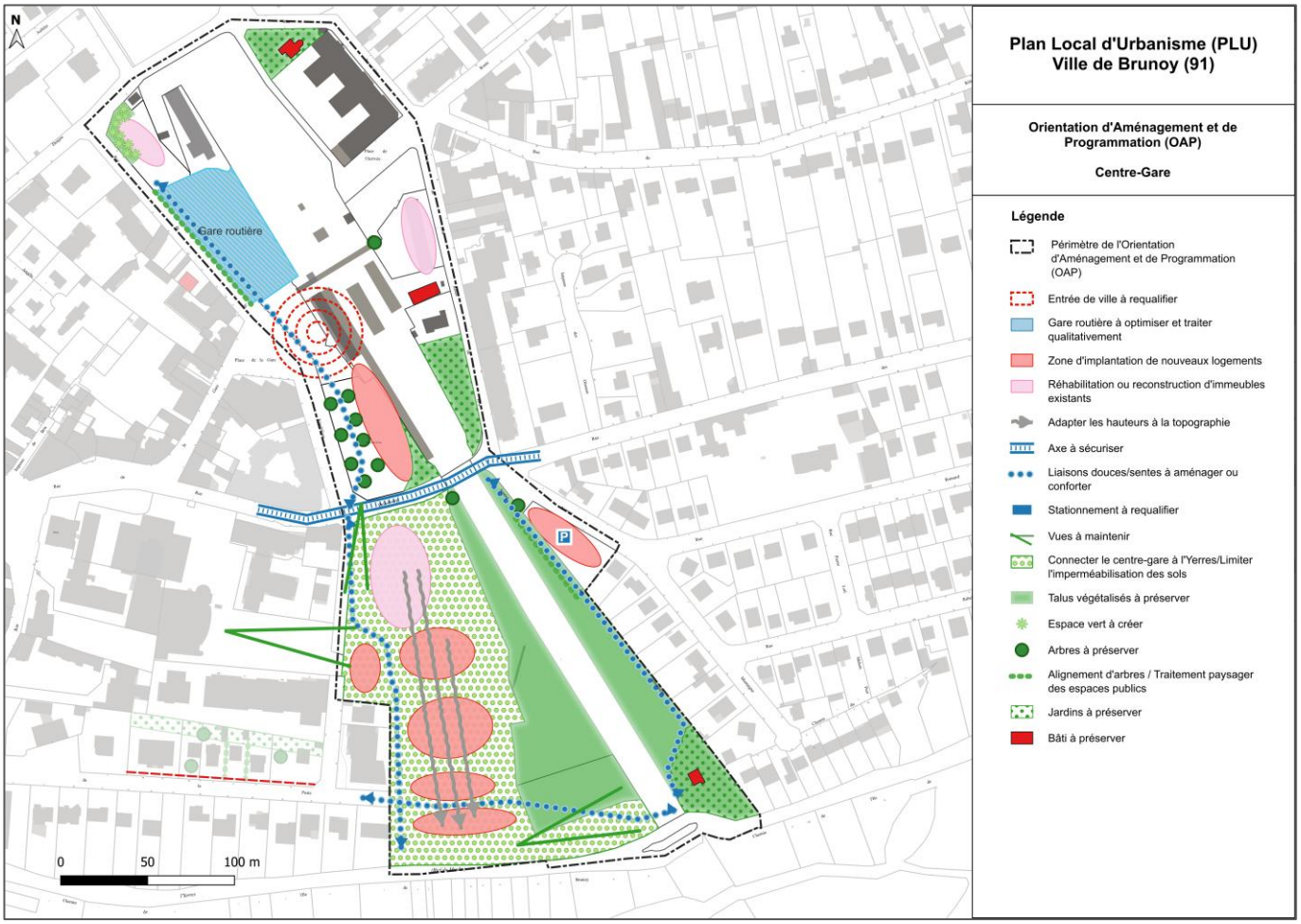
- Elaboration de l'OAP n°12 – Centre-Gare : cette OAP n'a pas de valeur règlementaire et s'applique dans un rapport de compatibilité avec les autorisations de construire. Elle fait sienne les objectifs définis par les différentes études réalisées depuis l'approbation du PLU et les traduit sous forme d'un schéma d'aménagement.

  Cette OAP vise à concilier :

  - production de logements dans le respect des objectifs fixés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ;
  - valorisation de l'entrée de ville et de centre-ville ;
  - réaménagement de la gare routière ;

- renforcement de l'offre commerciale et de services ;
- respect de l'architecture et de la qualité patrimoniale du centre-ville de Brunoy ;
- préservation du patrimoine bâti et paysager ;
- renaturation de ce secteur fortement imperméabilisé ;
- création de continuité visuelle, piétonne, cyclable avec la vallée de l'Yerres ;
- prise en compte des nuisances sonores existantes liées à la proximité de la voie ferrée et volonté d'apaiser le secteur et le centre-ville en général par un traitement exemplaire des espaces publics (travail sur l'ambiance sonore), mais également dans la conception même des futures constructions.

Compte tenu de la superficie du périmètre de l'OAP (7,2ha), sept secteurs ont été définis avec des principes d'aménagement adaptés aux évolutions attendues. Cela contribue à créer un rythme et garantir une certaine qualité urbaine en répartissant les fonctions urbaines, autorisant des hauteurs variées (de R+3+combles à R+4+combles), adaptées à un gabarit de centre-ville et en favorisant des espaces de respiration.



Extrait du document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La levée du périmètre d'attente du secteur Centre-Gare ouvre de nouveaux droits à construire, dont la traduction en termes de programmation et de calendrier n'est pas connue à ce stade et dépendra du positionnement d'éventuels porteurs de projets. Le chiffrage d'une programmation de logements au sein de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) serait donc incertaine et peu pertinente. Il convient néanmoins de noter que la population projetée à l'horizon du PLU n'est pas modifiée par la modification du PLU.

> **Document 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière :**

- suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le document 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière ;

> **Document 5.1. Règlement :** le règlement du PLU a été peu modifié pour permettre la mise en œuvre du projet. Seules les règles de hauteur ont évolué.

Paragraphe UP.II-1-5	Le règlement précise que les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°12) doivent également être prise en compte. Il définit également des règles spécifiques pour les secteurs 3, 4 et 7 définis dans l'OAP n°12 où la hauteur maximale des constructions peut atteindre 16m à l'égout du toit et 19m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et cinq niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique, correspondant à un gabarit de centre-ville et permettant de répondre aux obligations de la commune en matière de construction de logements sur ce secteur. Cette hauteur maximale respecte également les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour les secteurs concernés.

2.2.3. La RN6

2.2.3.1. Justification

La RN6 est un axe d'entrée de ville stratégique, tant pour la commune que pour l'agglomération. Le tissu urbain qui le borde est disparate et peu qualitatif. Il ne met pas en valeur l'entrée de la commune et créée une rupture forte avec la forêt de Sénart, qui se trouve à l'Ouest de l'axe.

Lors de la révision du PLU, les Services de l'Etat ont identifié les abords de la RN6 comme un secteur de renouvellement urbain à densifier où de nouveaux logements doivent être construits.

Néanmoins, la RN6 présente, à l'heure actuelle :

- un caractère très routier, presque autoroutier, générant d'importantes nuisances sonores, olfactives,… liées au trafic de transit ;
- des liaisons piétonnes et cyclables difficiles ;
- une rupture physique avec la forêt de Sénart ;
- un front bâti très hétérogène ;
- une présence commerciale disparate.

C'est pourquoi la Ville de Brunoy avait, dans un premier temps, instauré un périmètre d'attente de projet global d'aménagement sur ce secteur, le temps qu'une étude sur le réaménagement de la RN6 soit lancée par la Communauté d'Agglomération. Cette étude, portant sur la transformation de cet axe routier en boulevard urbain, a été réalisée en 2023 et permet désormais de définir des grands principes d'aménagement pour ce secteur stratégique à l'échelle communale et intercommunale, dans un environnement routier plus apaisé.



La RN6, un boulevard urbain en devenir

Dans le cadre de la modification du PLU, pour accompagner le réaménagement de ce secteur stratégique, il est proposé la création d'une zone urbaine mixte d'entrée de ville, la zone UB, correspondant aux abords de la RN6, avec un règlement spécifique, accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°11 – Orée de Sénart. Cette OAP n'a pas de valeur règlementaire, mais s'impose aux autorisations de construire dans un rapport de compatibilité.

D'une surface totale de 7,5ha, la zone UB, qui correspond au périmètre de l'OAP, est composée de deux secteurs, situés de part et d'autre de la place de la Pyramide :

- au Nord de la place de la Pyramide, ce secteur, d'une surface de 3,6ha, présente aujourd'hui un tissu urbain mixte, accueillant des locaux d'activités peu qualitatifs, essentiellement dédiés à l'automobile et au bâtiment, et des petits pavillons, parfois de très bonne qualité et témoins de l'histoire de Brunoy (pavillons en meulière) ;
- au Sud de la place de la Pyramide, ce secteur, d'une surface de 3,9ha, se caractérise par une forte représentation des activités du secteur automobile (concessionnaires, garagistes…) et du secteur de

l'ameublement. L'habitat y est également présent ponctuellement. De manière générale, le bâti, à vocation d'habitat comme d'activités, est assez peu qualitatif dans ce secteur.

Le réaménagement de ce secteur répond aux objectifs suivants :

- Requalifier et ouvrir le front bâti de la RN6 sur la forêt de Sénart ;
- Encourager l'implantation de nouvelles activités économiques et de services de proximité ;
- Favoriser la création de logements adaptés ;
- Désimperméabiliser les sols et créer de nouvelles trames végétales ;
- Améliorer la qualité des sols en mettant en œuvre une dépollution ;
- Repenser l'aménagement du secteur en lien avec l'axe routier, transformé en boulevard urbain ;
- Accompagner l'offre de transport en commun ;
- Prendre en compte les nuisances sonores : une nécessité pour un projet de qualité et un enjeu de santé publique.

2.2.3.2. Focus sur la pollution des sols

Pour rappel : [Extrait du tome 2 du rapport de présentation du PLU approuvé le 21 février 2021]

La direction générale de la prévention des risques (DGPR) définit un « sol pollué » par un terrain qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, en lien avec des activités anthropiques, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et/ou l'environnement.

La politique nationale en matière de gestion des sites et sols pollués est menée dans le cadre en référence au « Titre 1er du Livre V du Code de l'Environnement relatif aux installations classées » (Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001). Trois axes d'action sont précisés dans la circulaire ministérielle du 3 décembre 1993 : Recenser, Sélectionner, Traiter.

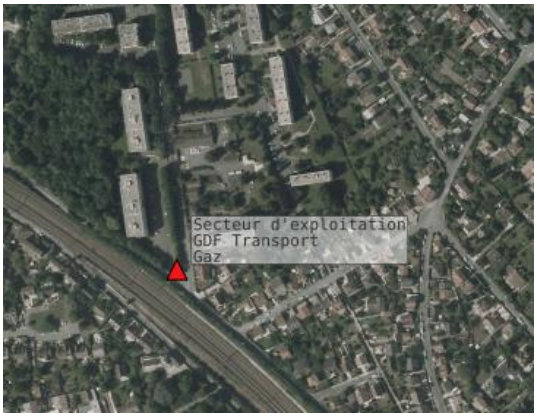
Le premier de ces axes consiste en la « recherche systématique et organisée des sites concernés, permettant une définition concertée des priorités d'intervention », d'où la réalisation de l'inventaire historique régional (IHR) ***des sites industriels et activités de service, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols****.*

Les résultats de l'IHR sont engrangés dans la banque de données d'anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), dont la finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour ***fournir des informations utiles à la planification urbanistique et à la protection de la santé publique et de l'environnement****.*

Sur la commune de Brunoy:

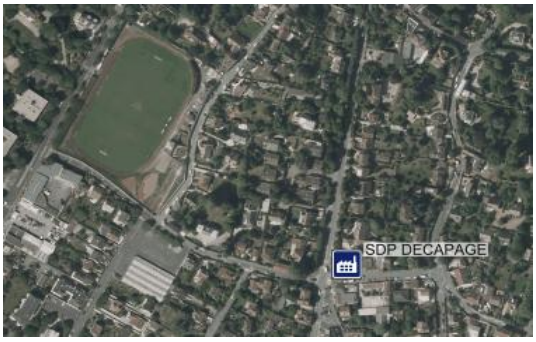
- ***1 site (potentiellement) pollué*** *est recensé dans la base de données* ***BASOL du BRGM*** *et/ou sur le portail cartographique « carmen » de la DRIEE. Il s'agit du* ***secteur d'exploitation GDF Transport Gaz****. Le terrain situé au Nord de la commune (au 16 rue Jean XXIII), d'une superficie totale de 7726 m^2, a accueilli jusqu'en 1954 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Actuellement, le terrain est occupé par le secteur d'exploitation transport gaz (bâtiments administratifs et techniques, locaux d'activité, poste de détente gaz).*

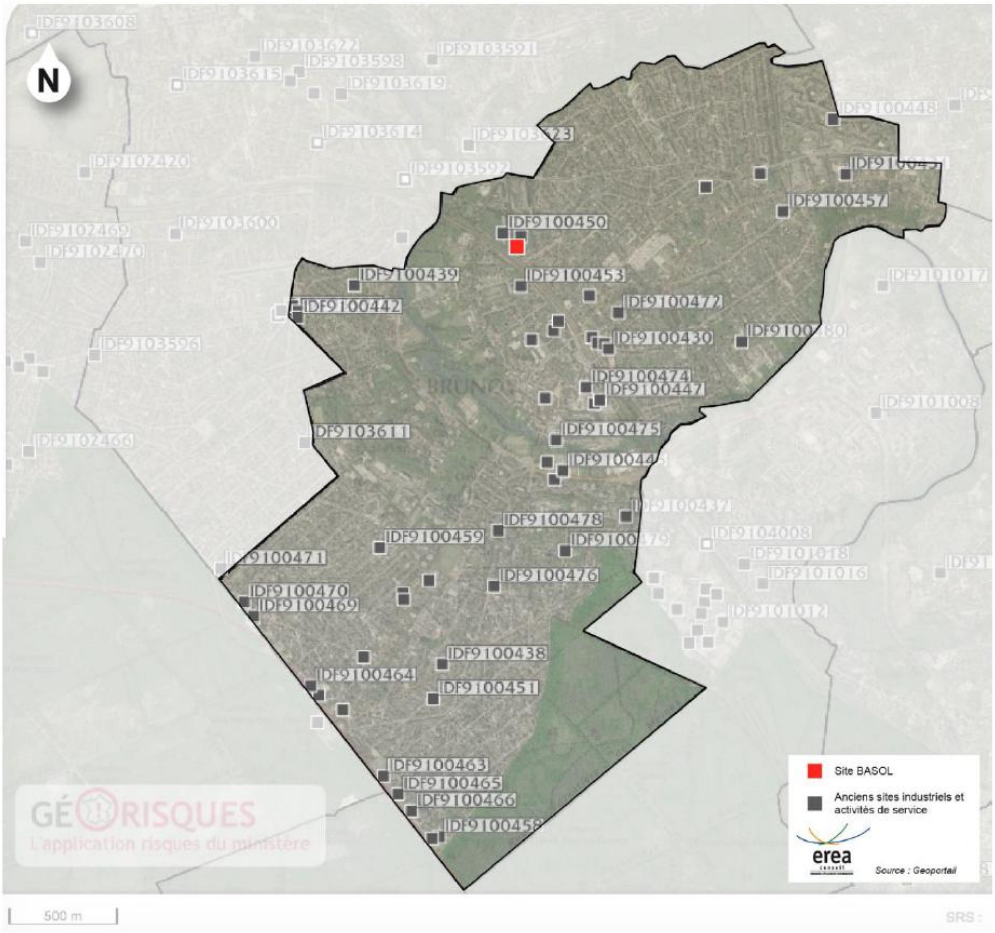
D'après une étude de Gaz de France sur les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère sur le territoire français, le site de Brunoy est identifié comme un site dont la sensibilité vis-à-vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible. Deux cuves enterrées et remblayées y sont recensées. Sauf élément nouveau et en l'absence de projet de changement d'usage ou de cession de ce site, l'inspection des installations classées estime que ce site n'appelle pas de nouvelles actions pour le moment.



> ***55 sites industriels et activités de service*** *sont recensés dans la base de données* ***BASIAS du BRGM****. Les activités identifiées sont variées : garage, station service, pressing, ferrailleur, … Parmi ces 55 sites :*

- *33 sont en cours d'activité.*
- *15 ont cessé leur activité.*
- *7 ont un statut inconnu.*
- *On relève* ***une seule installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE),*** *non SEVESO :* ***SDP Décapage****, entreprise de traitement des métaux et matières plastiques, au 21 avenue Portalis (en partie Sud de la commune).*





Sites potentiellement pollués (source : BRGM)

9 anciens sites industriels et activités de service sont recensés dans la base de données BASIAS du BRGM sur la frange Nord de la RN6, dans le périmètre de la future OAP n°11 – L'Orée de Sénart.

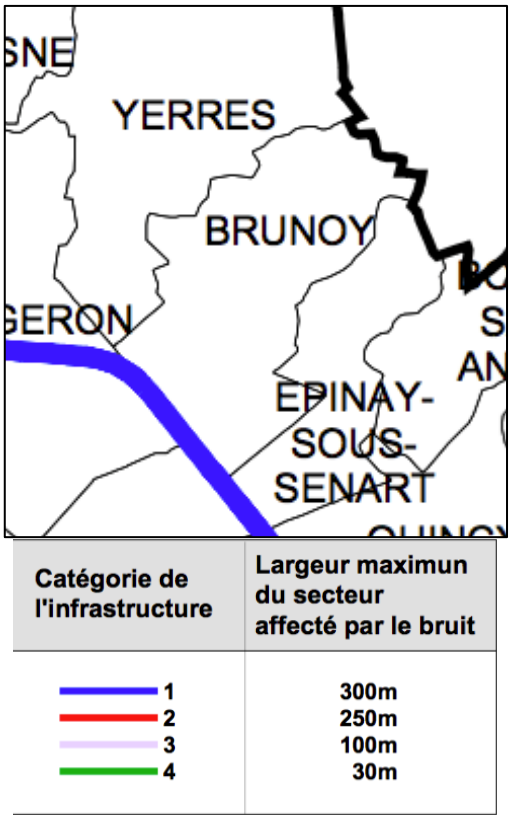
Il est nécessaire de prendre en compte dans la modification du PLU les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique. Tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution, afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

En effet, avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site. Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que les projets prévus au sein de la commune ne présentent pas de risques sanitaires.

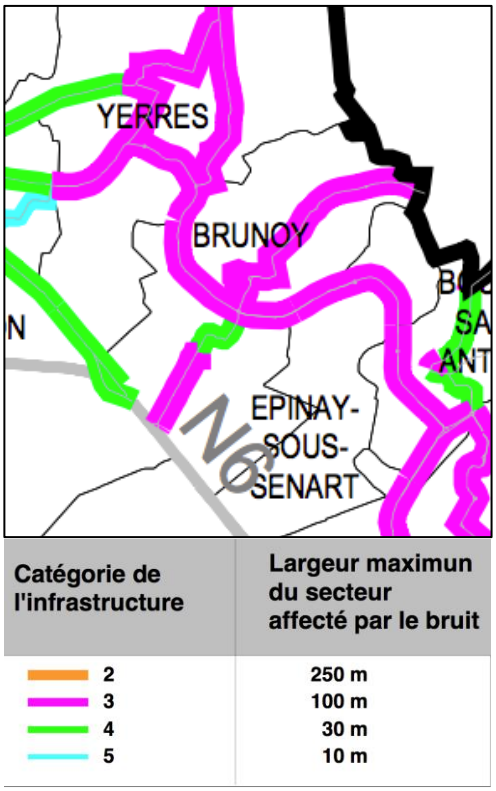
2.2.3.3. Focus sur les nuisances sonores

Les arrêtés préfectoraux de classement sonore des voies bruyantes sur le département de l'Essonne (arrêté n°0109 du 20 mai 2003, arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005, arrêté n°2005-DDE-SEPT-0331 du 20 décembre 2005, arrêté n°108 du 20 mai 2003) classent ***sur la commune de Brunoy*** *:*

- ***pour le réseau national : RN6 (cat. 1),***
- *pour le réseau départemental : RD54 (cat. 3 ou 4), RD32 (cat. 3), RD50 (cat. 4), RD94 (cat. 3),*
- ***pour le réseau ferroviaire : RER D2 (cat. 1).***



Classement des Infrastructures de Transport Terrestre Réseau Routier National et Autoroutes en Essonne (source : DDE, 2005)



Classement des Infrastructures de Transport Terrestre Réseau Routier Départemental en Essonne (source : DDE, 2005)

Le secteur de la future OAP n°11 – L'Orée de Sénart est délimitée au sud par la RN6, infrastructure routière de catégorie 1.

Les cartes et tableaux ci-après sont repris de l'état initial de l'environnement du PLU. Les tableaux permettent d'estimer à environ 3 650 le nombre de personnes impactées par les nuisances sonores de la RN6 en journée et à 1 970 le nombre de personnes impactées la nuit. Tout projet d'urbanisation dans le secteur conduira donc à une augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances de cet axe. 250 personnes sont impactées par des dépassements des valeurs limites en journée, ainsi qu'un établissement de santé. 180 sont impactées la nuit.

Niveaux sonores en périodes « **jour-soir-nuit** » (Lden)

Réseau routier national (trafic > 3 millions véh./an) : N6
Estimation du nombre de personnes vivant dans les batiments d'habitation, des établissements de santé et d'enseignement

Lden en dB(A) Période jour-soir-nuit	Population concernée sur Brunoy	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement
55 - 60	2 580	1	2
60 - 65	730	0	0
65 - 70	140	0	0
70 - 75	80	0	0
> 75	120	1	0
TOTAL	3 650	2	2

Niveaux sonores en périodes « **nuit** » (Ln)

Réseau routier national (trafic > 3 millions véh./an) : N6
Estimation du nombre de personnes vivant dans les batiments d'habitation, des établissements de santé et d'enseignement

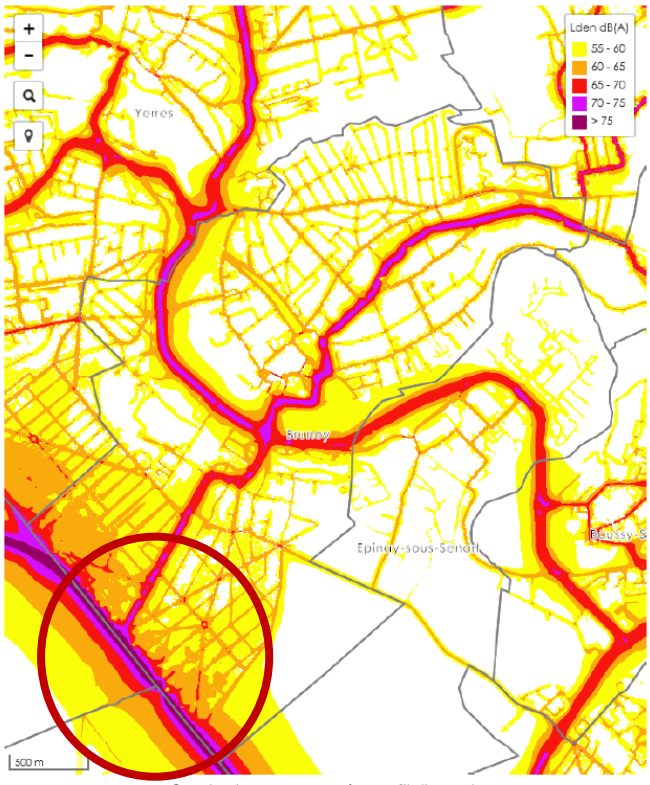
Ln en dB(A) Période nuit	Population concernée sur Brunoy	Etablissement de santé	Etablissement d'enseignement
50 - 55	1 550	0	0
55 - 60	220	0	0
60 - 65	70	0	0
65 - 70	100	1	0
> 70	30	0	0
TOTAL	1 970	1	0

Source : PLU, Rapport de présentation, Tome 2 – Etat initial de l'environnement.

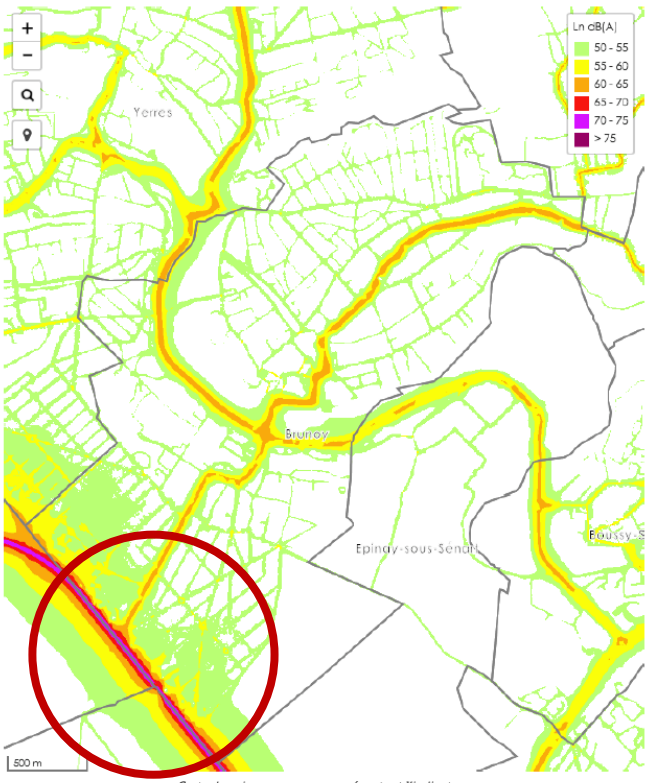
Dépassement des niveaux sonores en périodes « **jour-soir-nuit** » et « **nuit** »

BRUNOY - Dépassement des valeurs limites		RN6	RD54 et RD94
En période de jour Lden > 68 dB(A)	Nombre de personnes impactées vivant dans les bâtiments d'habitation	250	990 *(RD54 et RD94)*
	Nombre d'établissements de santé impactés	1	2 *(RD54)*
	Nombre d'établissements d'enseignement impactés	0	1 *(RD54)*
En période de nuit Ln > 62 dB(A)	Nombre de personnes impactées vivant dans les bâtiments d'habitation	180	390 *(RD54)*
	Nombre d'établissements de santé impactés	1	0
	Nombre d'établissements d'enseignement impactés	0	0

Source : PLU, Rapport de présentation, Tome 2 – Etat initial de l'environnement.

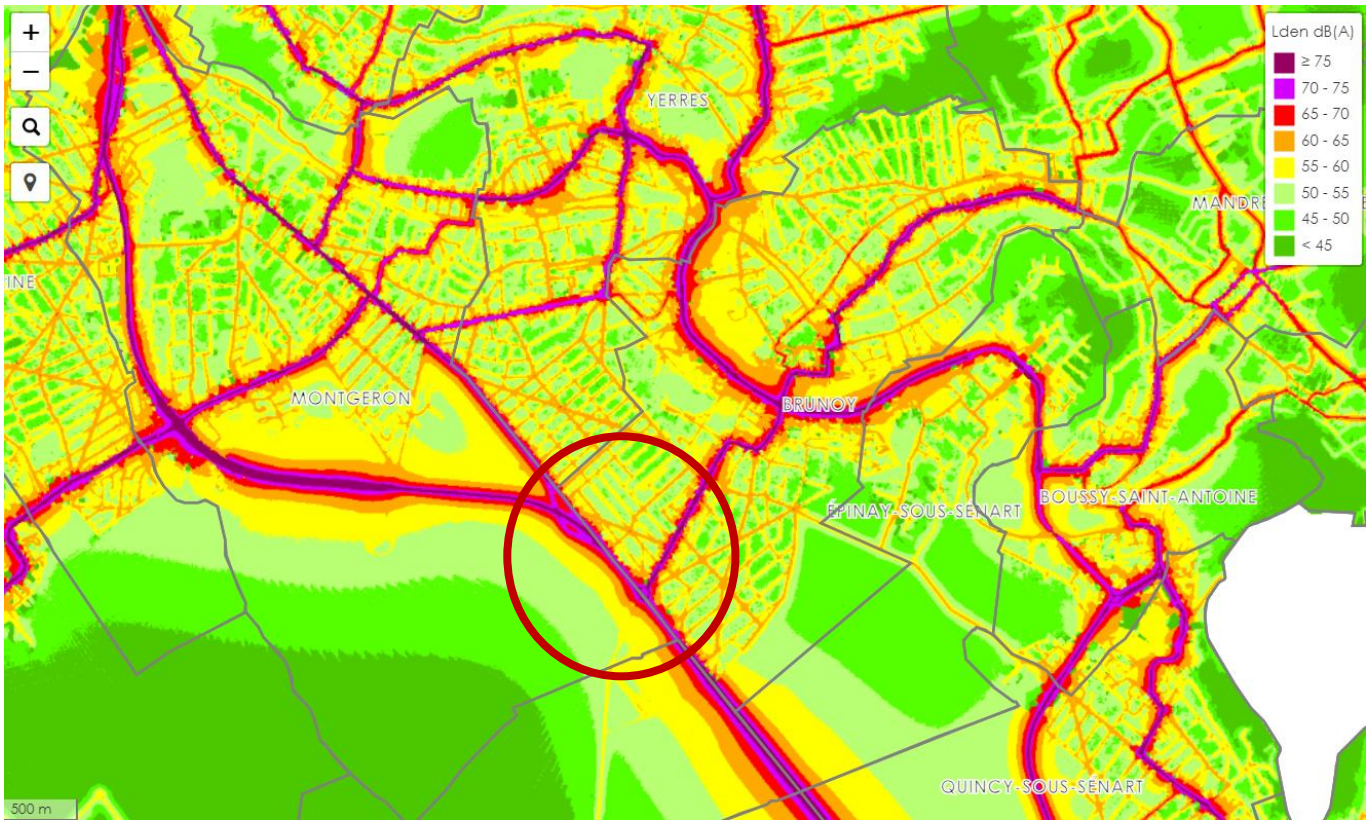


Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète pour le bruit routier (source : Bruitparif)



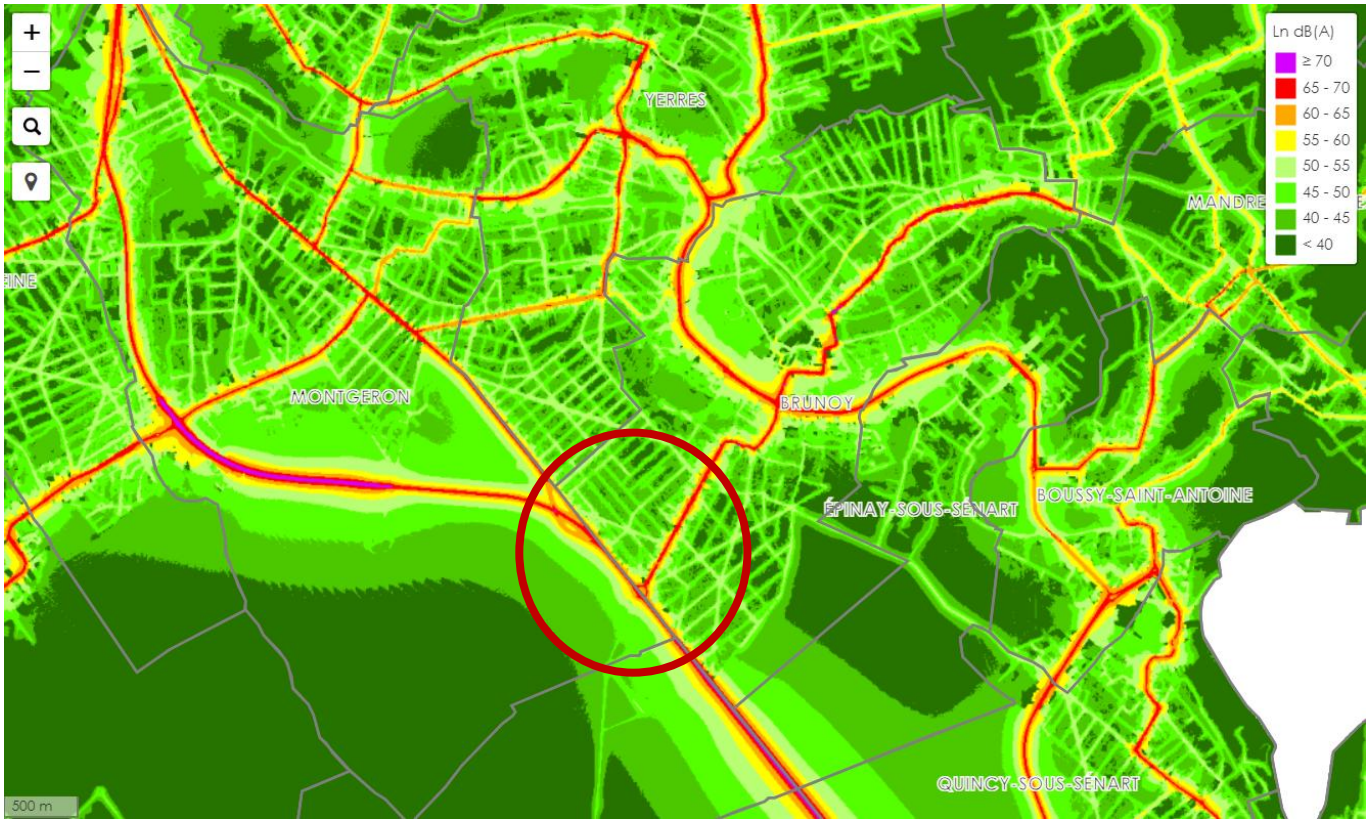
Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Ln sur la période nuit pour le bruit routier (source : Bruitparif)

Les cartographies, plus récentes (2022), disponibles sur le site carto.bruitparif.fr et reproduites ci-après semblent montrer un relatif apaisement de la situation. Aucune donnée statistique à l'échelle de l'axe n'est cependant disponible. Néanmoins, les zones de calme semblent plus nombreuses, notamment dans le tissu pavillonnaire situé au Nord de la RN6. Et la profondeur de la bande impactée par de fortes nuisances sonores semble moins importante, notamment sur la frange Nord de l'axe. Cette évolution est particulièrement notable la nuit.



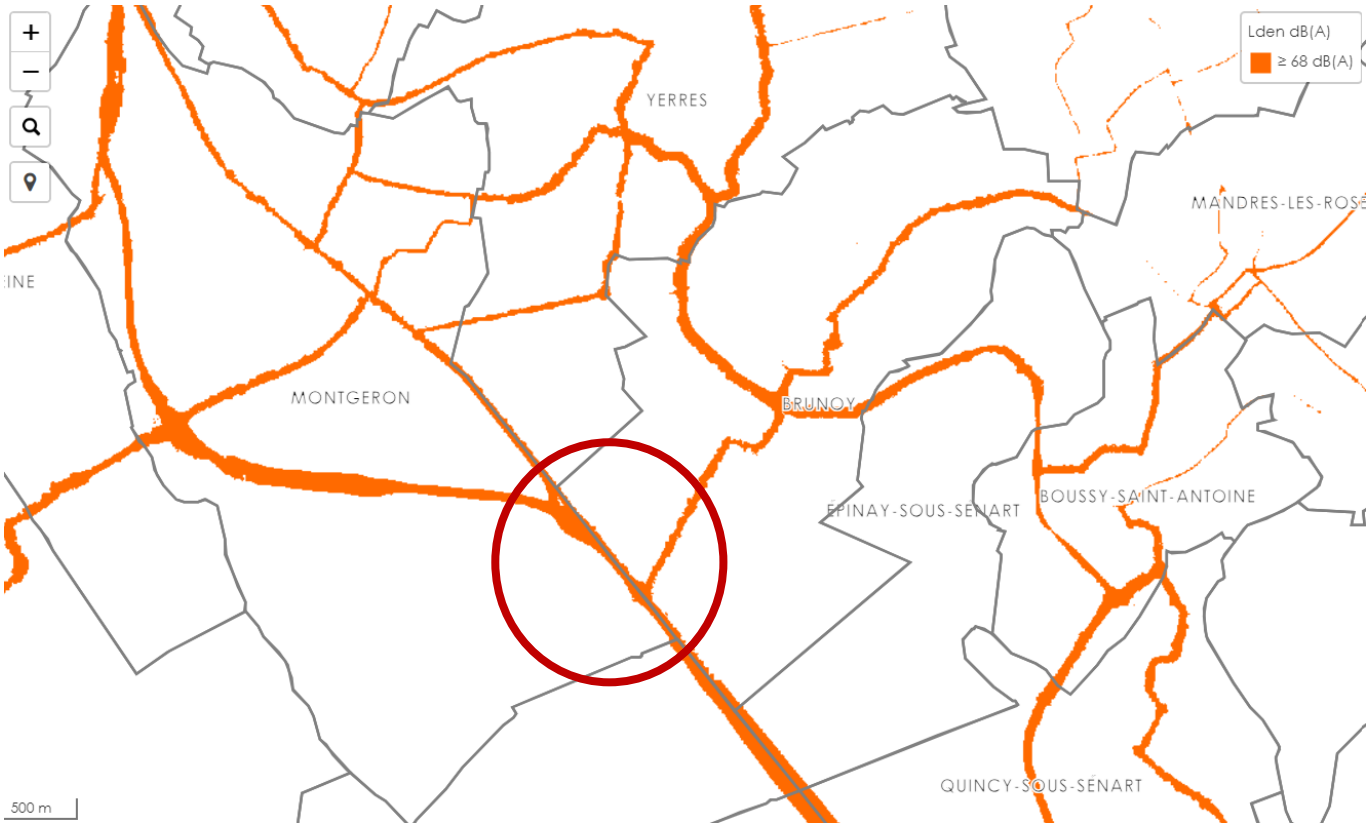
Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète

Source : Bruitparif



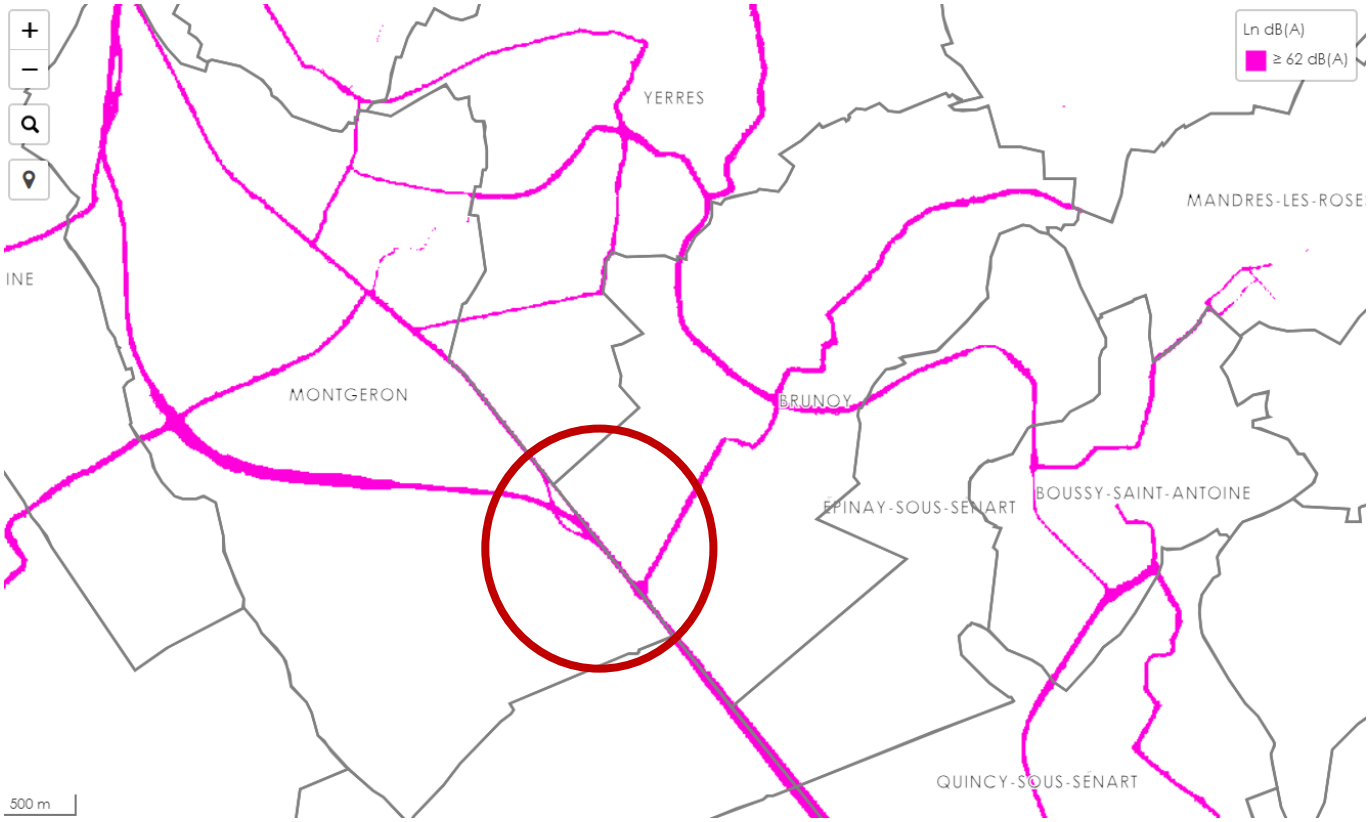
Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Ln sur la période nuit

Source : Bruitparif



Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 73 dB(A) pour l'indicateur Lden (journée complète)

Source : Bruitparif



Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 65 dB(A) pour l'indicateur Ln (nuit)

Source : Bruitparif

Plusieurs arguments peuvent être avancés pour expliquer cette évolution positive :

- la limitation de la vitesse de circulation ;
- des contrôles radars plus fréquents.

Depuis le 1er avril 2022, la gestion de cet axe a été rétrocédée au Département qui envisage 5 ans de travaux pour une réhabilitation de 14 millions d'euros. Ces travaux concernent aussi bien l'entretien que la remise à niveaux, la sécurisation et la réfection de la voirie (glissière, marquage au sol, signalisation, mur antibruit…). Actuellement en cours de réalisation, ils auront un impact non négligeable sur la réduction des nuisances sonores avec, notamment, la réfection des tapis de chaussée et l'utilisation de matériaux absorbant le bruit.

2.2.3.4. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, les modifications suivantes ont été apportées au PLU approuvé en 2021 :

> **Document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- Elaboration de l'OAP n°11 – Orée de Sénart : cette OAP fait sienne les objectifs définis par les différentes études réalisées depuis l'approbation du PLU et les traduit sous forme d'un schéma d'aménagement.

  Cinq grands principes d'aménagement ont été définis :

  - Réaménager la RN6 en un boulevard urbain apaisé et qualitatif ;
  - Conserver et affirmer la vocation économique du secteur ;
  - Développer une offre complémentaire en logements de qualité et diversifiée ;
  - Promouvoir une vie de quartier autour de services de proximité ;
  - Faire de ce futur quartier un trait d'union entre la ville et la forêt.

  Compte tenu de la superficie du périmètre de l'OAP (7,5ha), deux secteurs ont été définis avec des principes d'aménagement adaptés aux évolutions attendues.

  Chacun des secteurs permet une alternance de zones mixtes à dominante d'habitat et de zones mixtes à dominante d'activités. Cette diversité des fonctions urbaines encouragée par l'OAP vise à concilier les objectifs de construction de logements définis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et la volonté affirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de créer de nouveaux emplois sur le territoire communal. L'OAP vise également à faire de ce secteur d'entrée de ville, un véritable trait d'union entre le tissu urbanisé et la forêt et d'atténuer l'effet de coupure que représente actuellement la RN6.

  Cette mixité répond également aux objectifs définis dans le PADD aux *3.2.3. Proposer une offre diversifiée en logements afin d'offrir aux Brunoyens un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie et 4.2.1. Confirmer la vocation économique du front bâti de la RN6 et diversifier les activités.*

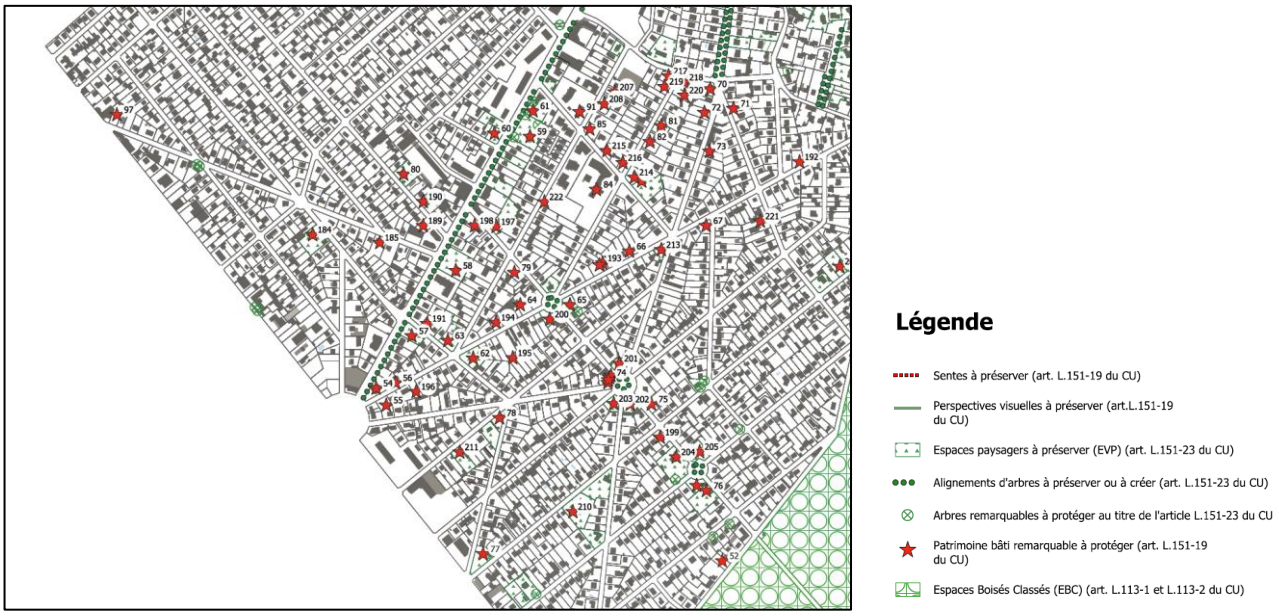
La levée du périmètre d'attente du secteur de l'Orée de Sénart de nouveaux droits à construire, dont la traduction en termes de programmation et de calendrier n'est pas connue à ce stade et dépendra du positionnement d'éventuels porteurs de projets. Le chiffrage d'une programmation de logements au sein de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) serait donc incertaine et peu pertinente. Il convient néanmoins de noter que la population projetée à l'horizon du PLU n'est pas modifiée par la modification du PLU.

> Document 4.1. Plan de zonage -Commune entière :

- Transformation de la zone UA définie dans le PLU approuvé en 2021 en zone UB pour tenir compte de la spécificité de ce secteur d'entrée de ville qui affirme une vocation mixte (habitations et activités), contrairement à la zone UA (zone d'activités uniquement) et évolution à la marge du périmètre dans un souci de cohérence de traitement des zones de carrefours (notamment à l'extrémité Nord de la zone) ;

> Document 4.2. Plan de zonage - Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager - Commune entière :

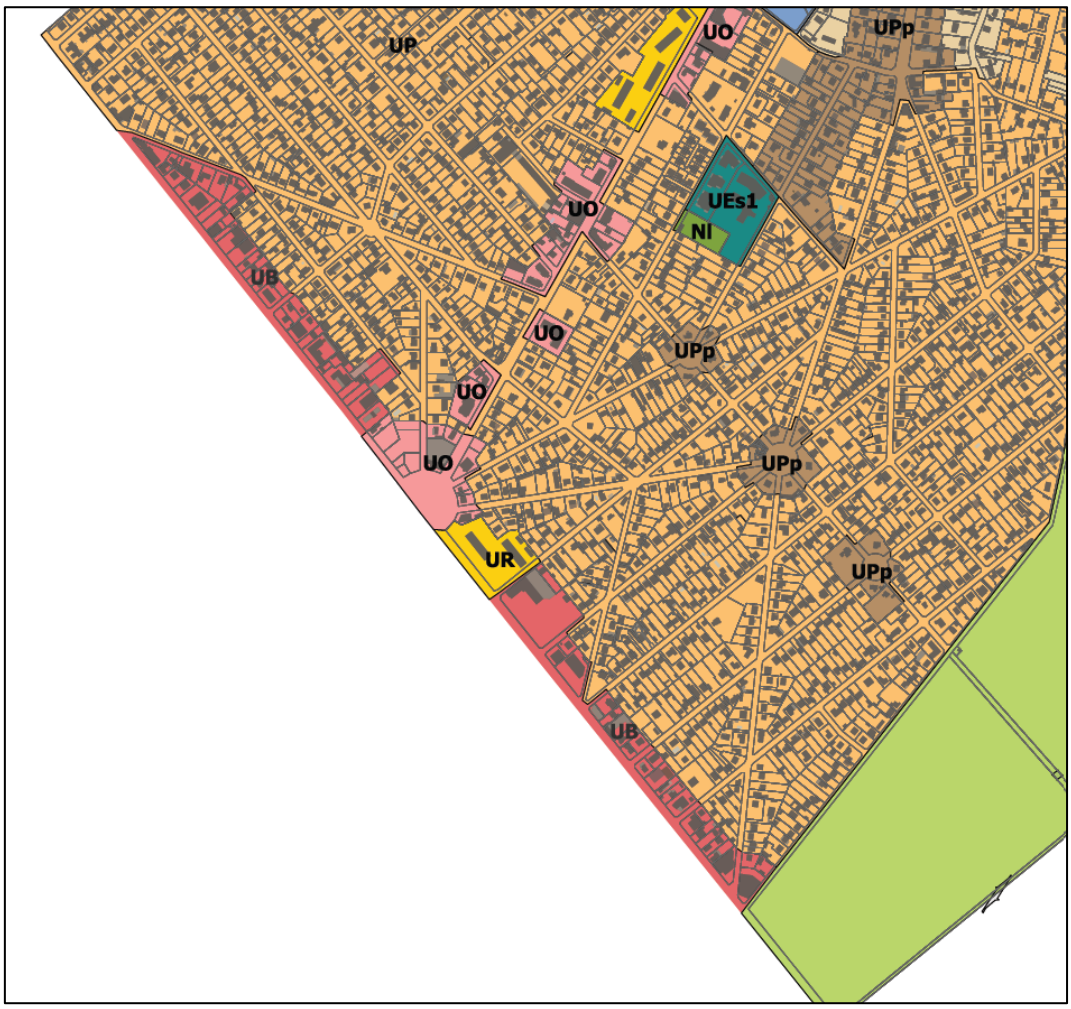
- Ajout de 4 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en cohérence avec les principes d'aménagement et de protection définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°11 ;



Extrait du plan de zonage modifié

> **Document 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière :**

- suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le document 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière ;



Extrait du plan de zonage modifié

> **Document 5.1. Règlement :** le règlement du PLU vise à permettre une requalification de qualité aux abords de cet axe d'entrée de ville, contribuant à la fois à la construction de logements agréables à vivre et à l'implantation d'entreprises. Il garantit donc à la fois une certaine diversité des fonctions urbaines, une densité permettant la mise en œuvre d'opérations qualitatives, tout en préservant des espaces non bâtis paysagers et en quantité suffisante pour promouvoir une vie de quartier agréable et des liaisons avec la forêt.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Destinations et sous-destinations	La destination « Habitation » La destination « Commerces et activités de services » Les sous-destinations « bureau », « centre de congrès » La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »	Aujourd'hui à vocation exclusivement d'activités économiques, les abords de la RN6 ont pour vocation à se diversifier. Si la vocation dominante doit rester de l'activité économique, la construction de logements y est désormais autorisée pour permettre la création d'un véritable quartier de ville. Il convient de noter que les activités économiques autorisées sont des activités compatibles avec les habitations. Ainsi, l'industrie et les entrepôts y sont interdits.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Mixité fonctionnelle et sociale	Pour tout programme de construction à destination de logements comprenant plus de 15 logements, au moins 30 % du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.	Comme dans les zones UC, UP et UR, la zone UB impose un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 15 logements. Cette prescription vise à garantir une certaine mixité sociale au sein des opérations et doit permettre à la commune de respecter les obligations liées à la loi SRU qui impose 25% de logements locatifs sociaux. Cette mesure traduit également un des principes de mise en œuvre du PADD au *3.2.3. Proposer une offre diversifiée en logements afin d'offrir un parcours résidentiel complet* en poursuivant les efforts constants de la ville pour tendre vers 25% de LLS.
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 5m minimum par rapport à l'alignement conformément à l'OAP Alignement ou recul de 5m minimum dans les autres cas	Un recul de 5m minimum est imposé sur la partie Nord de la RN6, là où la voie est la plus large et la circulation la plus importante. Cette prescription vise à donner un caractère plus aéré au secteur, par un traitement paysager de la marge de recul. Dans les autres secteurs, l'implantation est plus libre, autorisant l'alignement pour un caractère plus urbain ou un recul de 5m minimum permettant là aussi un traitement paysager ou la gestion du stationnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation possible en limites séparatives latérales Retrait obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle En cas de retrait : minimum de 8m si baies, 4m minimum en l'absence de baie. Règles spécifiques en limite avec la zone UP	Les règles d'implantation ont été conçues pour permettre une certaine densité et affirmer le caractère urbain du secteur, en autorisant notamment l'implantation sur une ou les limites séparatives latérales. Néanmoins, afin de conserver des îlots de fraîcheur, en cœur d'îlot notamment, un retrait est obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle. Les règles de retrait définies visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, à promouvoir un tissu urbain un peu plus aéré et paysager, tout en autorisant une certaine densité. Comme dans toutes les zones destinées à accueillir de l'habitat collectif, une règle imposant une dégressivité des hauteurs est imposée en limite avec la zone UP. Ce, afin de garantir une transition douce avec le tissu pavillonnaire voisin.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Si baies : hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8m En l'absence de baies, 4m minimum	Cette règle est directement issue du PLU de 2007. Elle permet un paysage urbain plus aéré et répond également à des exigences de sécurité. Elle vise également à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, y compris dans un tissu assez dense.
Emprise au sol des constructions	50% maximum	Cette emprise au sol, maîtrisée, permet la requalification des abords de la RN6. Elle permet une certaine densité, tout en contribuant au maintien d'espaces de pleine terre et d'espaces paysagers.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Hauteur des constructions	12m à l'égout du toit et 15m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique La hauteur plafond peut être majorée d'1m si le RDC est destiné au commerce et aux activités de services	La hauteur des constructions est adaptée à la fois au gabarit, assez large, de la voie et de l'espace public de manière générale, et à la volonté d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire voisin. Une majoration de 1m est possible pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée à vocation d'activités aux normes et fonctionnels, comme dans toutes les zones où ces activités sont autorisées.
Surfaces éco-aménageables	Les surfaces éco-aménageables doivent respecter au moins 20% de la surface de la parcelle	Un coefficient de surface éco-aménageable est désormais imposé dans cette zone qui n'en comprenait pas auparavant. Il permet le maintien de surfaces non imperméabilisées et garantit une certaine qualité environnementale.

2.3. Diverses évolutions du règlement graphique

En plus des évolutions citées précédemment, trois modifications ont été apportées aux documents **4.1. Plan de zonage -Commune entière** et **4.3. Plan de zonage - Autres prescriptions graphiques - Commune entière** afin de corriger des erreurs matérielles.

2.3.1. Mise en cohérence des limites de la zone UO avec le périmètre des OAP n°1 et 2

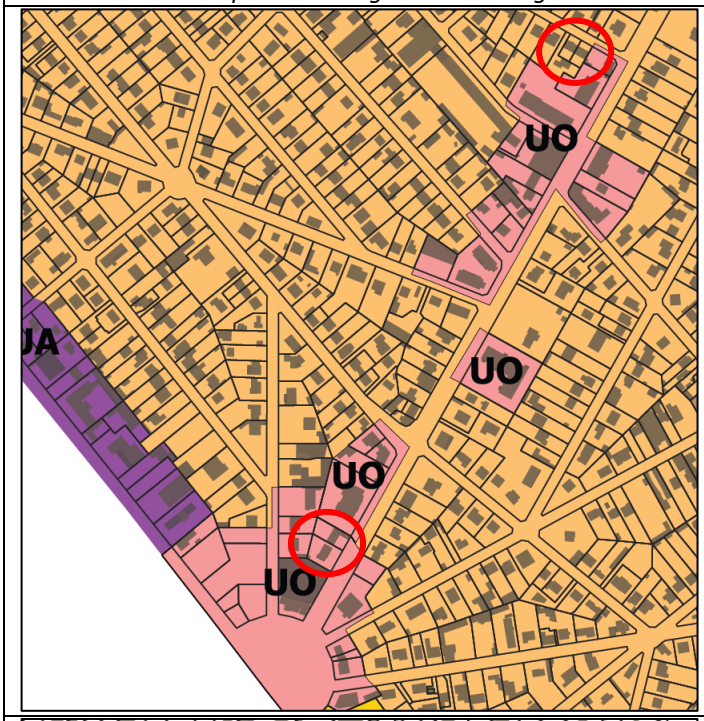
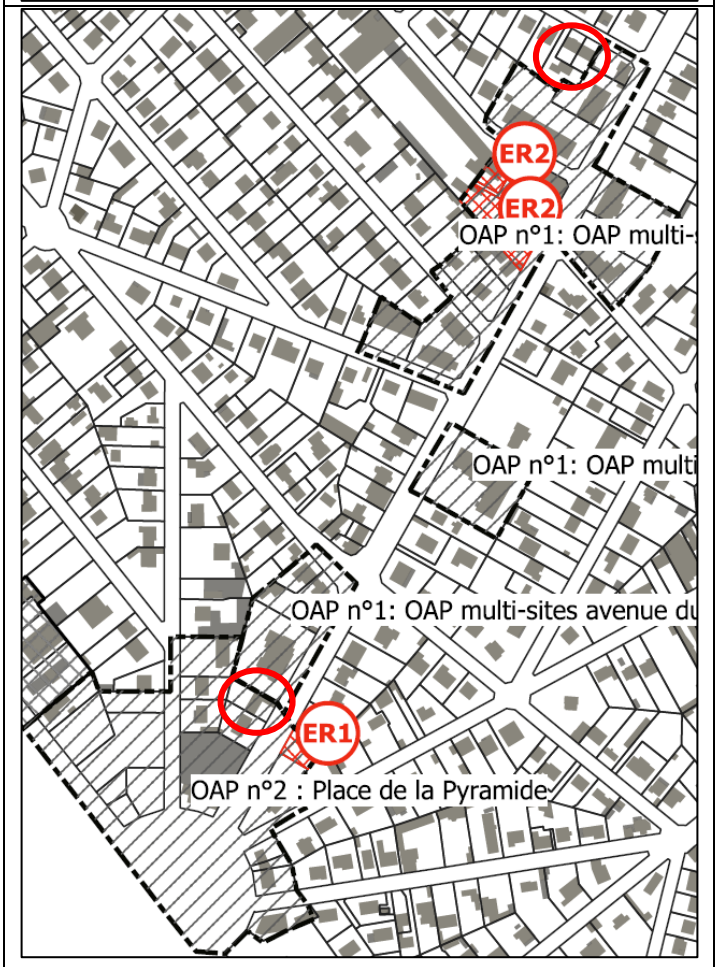
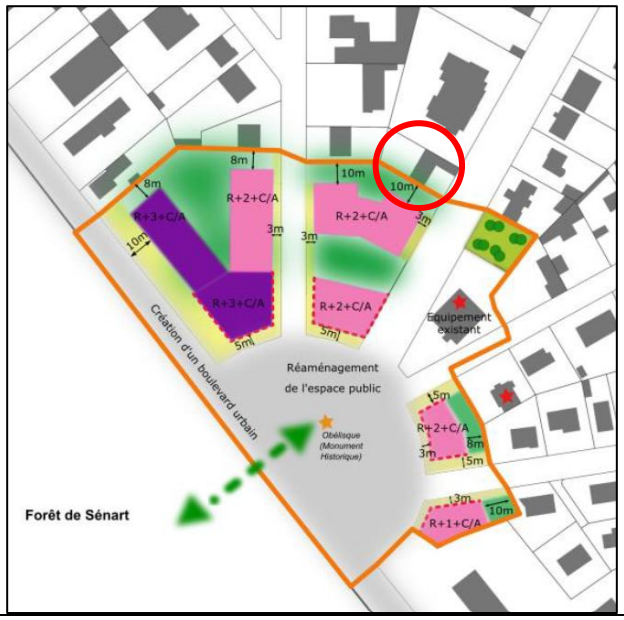
La zone UO correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement. Le périmètre de la zone UO doit donc coïncider avec le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le PLU approuvé en 2021, deux incohérences ont été constatées :

1) Une première au Nord de l'avenue du Général Leclerc entre les périmètres de la zone UO et de l'OAP n°1 – Avenue du Général Leclerc indiqués sur les documents graphiques 4.1 et 4.3 et le périmètre de l'OAP n°1 indiqué dans le document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

2) Une seconde au Sud de l'avenue du Général Leclerc entre les périmètres de la zone UO et de l'OAP n°2 – Place de la Pyramide indiqués sur les documents graphiques 4.1 et 4.3 et le périmètre de l'OAP n°2 indiqué dans le document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres indiqués dans le document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être reportés sur les documents graphiques 4.1 et 4.3. Ces deux documents ont donc été modifiés en conséquence.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur	*Extrait du document 3. OAP du PLU en vigueur*
	
	 

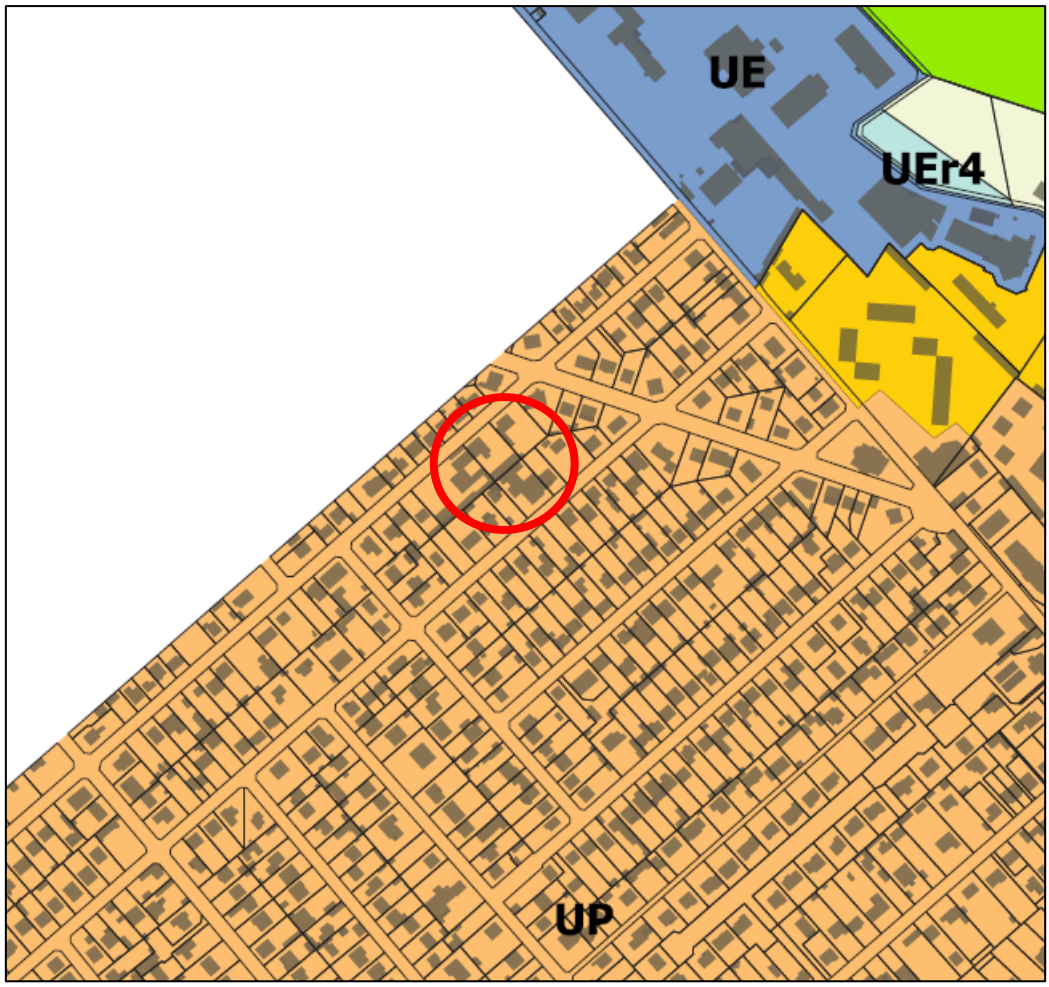
2.3.2. Intégrer l'Institut Médico-éducatif au secteur UEs

La zone UE correspond aux équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs majoritairement, publics ou privés, occupant des emprises foncières importantes. Elle concerne également les équipements sanitaires et sociaux (maisons de retraite, cliniques, etc.), essentiellement privés, situés dans le tissu urbain constitué. Ces équipements sont particulièrement nombreux à Brunoy. Ils contribuent à un bon niveau de service dans ce domaine et sont créateurs d'emplois dans un tissu à dominante résidentielle. Néanmoins, compte tenu de la rareté foncière à Brunoy, ils sont soumis à une forte pression, avec des velléités de changement de destination vers du logement. Pour conserver la diversité des fonctions urbaines existantes, il a donc été fait le choix d'un zonage dédié pour ces équipements aux besoins spécifiques.

Ont été classés en UE strict les grands équipements scolaires et sportifs non concernés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) : la majeure partie des emprises occupées par l'Institut Saint-Pierre, le stade.

La zone UE comprend, en outre :

> Un secteur UEs correspondant aux équipements sanitaires et sociaux. L'institut médico-éducatif (IME) Les Vallées, au Nord de la commune, a été classé en UEs, mais l'IME La Cerisaie, au Sud de la commune, 23 rue Marceau, a été oublié et classé en zone UP (tissu pavillonnaire). Dans un souci de cohérence, il convient de classer cet équipement dans le secteur UEs.

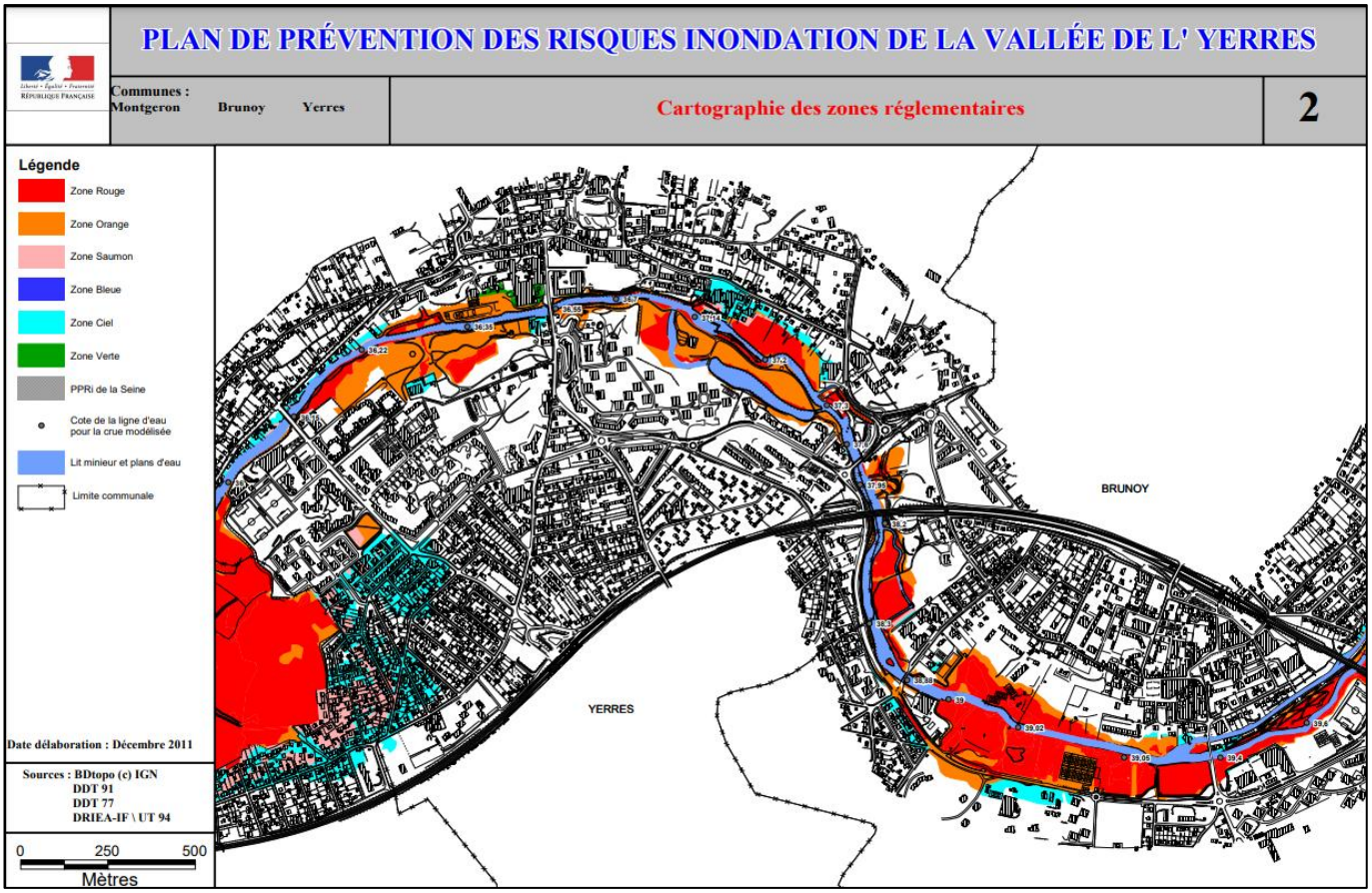


Extrait du document 4.1. Plan de zonage – Commune entière

2.3.3. Mettre à jour le périmètre du PPRi

Le périmètre des secteurs impactés par le Plan de Prévention des risques naturels d'inondation (PPRi) de la vallée de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 a été repris sur le document **4.3. Plan de zonage - Autres prescriptions graphiques - Commune entière**. Cependant, plusieurs erreurs ont été constatées dans le report du périmètre.

Le document 4.3 a donc été corrigé pour reprendre le périmètre identifié dans le PPRi.



Extrait du PPRi de la vallée de l'Yerres approuvé en 2012 – Zonage règlementaire – Commune de Brunoy

2.4. Mise à jour du tableau comparatif des surfaces de chaque zone

Compte-tenu des évolutions de zonage présentées ci-avant, le tableau comparatif des surfaces des zones en page 64 du document 1.3. Tome 3 : Justification des choix retenus a été mis à jour. Quelques erreurs de calcul ont également été constatées, avec plusieurs doublons, qui ont conduit à une surface totale de la commune de 671 hectares. Dans le précédent PLU, elle était de 661 hectares et selon l'INSEE, elle est de 662 hectares. L'ensemble des superficies et des calculs a donc été revu dans un souci de cohérence.

Dans le tableau ci-après, les erreurs ainsi constatées dans les calculs de 2021 ont été corrigées en vert. Et les superficies ayant évolué suite à la modification n°1 du PLU sont quant à elles indiquées en rouge.

Surface des différentes zones en ha et en % de la superficie communale					
PLU Modification n°1			PLU approuvé en 2021		
Les zones urbaines à vocation dominante d'habitat					
Total UB	***7,3***	***1,1%***			
UCr1	2,6	0,4%	UCr1	2,6	0,4%
UCr2	10,2	1,5%	UCr2	10,2	1,5%
UCr3	4,9	0,7%	UCr3	4,9	0,7%
UCr4	5,2	0,8%	UCr4	5,2	0,8%
Sous-total Ucr	***22,9***	***3,5%***	***Sous-total Ucr***	***22,9***	***3,5%***
Ucg	***6,7***	***1,0%***	***Ucg***	***6,7***	***1,0%***
Total UC	***29,6***	***4,5%***	***Total UC***	***29,6***	***4,5%***
Total UHM	***26,0***	***3,9%***	***Total UHM***	***26,0***	***3,9%***
Total UO	***8,8***	***1,3%***	***Total UO***	***8,9***	***1,3%***
UP	250,3	37,9%	UP	**251,2**	38,0%
UPdv	4,6	0,7%	UPc	5,2	0,8%
UPdvr	8,0	1,2%	UPcr	8,5	1,3%
UPh	12,7	1,9%	UPh	12,7	1,9%
UPp	50,4	7,6%	UPp	50,4	7,6%
UPr1	4,2	0,6%	UPr1	4,2	0,6%
UPr2	11,8	1,8%	UPr2	11,8	1,8%
UPr3	24,4	3,7%	UPr3	24,4	3,7%
UPr4	0,5	0,1%	UPr4	0,5	0,1%
Total UP	***366,9***	***55,5%***	***Total UP***	***368,9***	***55,8%***
UR	21,9	3,3%	UR	21,9	3,3%
URr1	22,2	3,4%	URr1	22,2	3,4%
URr2	1,0	0,2%	URr2	**1,0**	0,2%
URr3	3,0	0,5%	URr3	3,0	0,5%
URr4	2,0	0,3%	URr4	**2,0**	0,3%
Total UR	***50,1***	***7,6%***	***Total UR***	***50,1***	***7,6%***
TOTAL U habitat	**488,7**	**73,9%**	**TOTAL U habitat**	**483,5**	**73,1%**
UA	**0,0**	**0,0%**	UA	**6,9**	**1,0%**
UA1	0,2	0,0%	UA1	0,2	0,0%
UAr1	2,0	0,3%	UAr1	2,0	0,3%
UAr2	2,2	0,3%	UAr2	2,2	0,3%
Total UA	***4,4***	***0,7%***	***Total UA***	***11,3***	***1,7%***
UE	***8,6***	***1,3%***	***UE***	***8,9***	***1,3%***
UEr1	3,6	0,5%	UEr1	**3,6**	0,5%
UEr2	1,0	0,2%	UEr2	1,0	0,2%
UEr3a	1,6	0,2%	UEr3a	1,6	0,2%
UEr3b	0,7	0,1%	UEr3b	0,7	0,1%
UEr4	3,5	0,5%	UEr4	3,5	0,5%
Sous-total UEr	***10,4***	***1,6%***	***Sous-total UEr***	***10,4***	***1,6%***
UEs	3,6	0,5%	UEs	**3,2**	0,5%
UEs1	1,3	0,2%	UEs1	1,3	0,2%
Sous-total UEs	***4,9***	***0,7%***	***Sous-total UEs***	***4,5***	***0,7%***
Total UE	***23,9***	***3,6%***	***Total UE***	***23,8***	***3,6%***
TOTAL U spécialisées	**28,3**	**4,3%**	**TOTAL U spécialisées**	**35,1**	**5,3%**
TOTAL ZONES URBAINES U	**517,0**	**78,2%**	**TOTAL ZONES URBAINES U**	**518,6**	**78,4%**
Les zones naturelles					
N	66,5	10,1%	N	66,5	10,1%
Nj	0,6	0,1%	Nj	0,6	0,1%
Nl	10,5	1,6%	Nl	**10,5**	1,6%
Nr	66,3	10,0%	Nr	**65,2**	9,9%
TOTAL N	**143,9**	**21,8%**	**TOTAL N**	**142,8**	**10%**

2.5. Diverses évolutions du règlement écrit

Trois ans après l'approbation du PLU, plusieurs manques ou imprécisions dans le règlement écrit ont été constatés. Les différentes modifications apportées au document sont récapitulées dans le tableau ci-après :

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Faciliter et encadrer les dispositifs énergétiques pour limiter leur impact esthétique	**Autoriser l'Isolation thermique par l'extérieur (ITE) dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions**	Le règlement actuel du PLU ne règlemente l'isolation thermique par l'extérieur uniquement pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Or Brunoy compte de nombreuses maisons de qualité, avec des modénatures, mais qui ne sont pas identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Il convient donc de compléter le règlement des différentes zones du PLU pour encadrer les ITE et garantir le respect des modénatures et reliefs présents sur la façade. Le règlement permet également d'interdire l'ITE pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, lorsque cela est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture. Cette disposition contribue à la mise en œuvre de *l'Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy, notamment l'orientation 1.2.3. Inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain.*	**Dans toutes les zones au Paragraphe II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **II-2-1-3. Dispositions diverses** **> Isolation Thermique Extérieure (ITE)** L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade. L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).
	Prévoir une intégration paysagère des pompes à chaleur/blocs de climatiseur	Depuis l'approbation du PLU, les pompes à chaleur et blocs de climatiseur se sont multipliés, entraînant : - une dégradation du paysage urbain, avec une multiplication de ces dispositifs en façade, y compris sur des façades de qualité, avec modénatures ; - des nuisances sonores lorsqu'ils sont implantés sans coffrage à proximité des limites séparatives. La commune souhaite donc modifier son règlement pour imposer le regroupement de ces dispositifs, ainsi que leur implantation au sol et leur coffrage. Des dispositions particulières sont néanmoins prévues lorsque l'implantation au sol est impossible, afin de limiter les nuisances sonores et visuelles. Cette modification s'inscrit également dans la traduction de l'Axe 1 du PADD.	**Dans toutes les zones au Paragraphe II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **II-2-1-3. Dispositions diverses** **> Les édicules et gaines techniques** Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur…) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale. En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes : - ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ; - être masqués par un coffrage adapté.

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
	Encadrer la pose de panneaux solaires	Toujours avec la préoccupation d'inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain, il ne s'agit pas d'interdire la pose de panneaux photovoltaïques mais d'encadrer leur pose. Le règlement actuel ne comprenait qu'une seule phrase floue. L'objectif de la modification proposée est de faciliter l'instruction des autorisations de construire en précisant les règles de pose des panneaux solaires. Cette règle vise elle-aussi à préserver les qualités architecturales du tissu urbain brunoyen.	**Dans toutes les zones au Paragraphe II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **II-2-1-3. Dispositions diverses** **> Les panneaux solaires :** Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes : - Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent. - Sur un même toit (à pente ou sur toiture terrasse), ils sont tous du même type. - Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate. - Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits. - Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit. - En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Assurer une protection renforcée des arbres et lutter contre les îlots de chaleur	**Imposer la préservation des arbres existants** **Imposer une distance minimale entre les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et toute nouvelle construction**	Un des objectifs de la révision du PLU était d'assurer une protection renforcée de la trame verte. Un certain nombre d'arbres a été identifié et protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et des prescriptions renforcées ont été inscrites dans le règlement de toutes les zones. Néanmoins, la commune souhaite aller encore plus loin. Elle a constaté que lors d'un projet de construction, celui-ci n'était pas, bien souvent, pas élaboré en tenant compte des boisements existants. En imposant que le maintien des arbres existants (sauf impossibilité technique justifiée), elle souhaite que le projet soit élaboré en tenant compte des arbres existants. De même, elle souhaite que les prescriptions soient renforcées pour les arbres remarquables, en imposant une distance minimale entre l'arbre existant et toute nouvelle construction, afin de tenir compte du système racinaire de l'arbre. Ceci pour des raisons de sécurité (éviter que les racines ne viennent fragiliser la construction) et pour des raisons écologiques (permettre le développement de l'arbre). Cette modification participe également au maintien de la biodiversité, des continuités écologiques et à la lutte contre les îlots de chaleur. Cette modification contribue à la mise en œuvre de *l'axe 2 du PADD : Engager Brunoy dans une politique de développement durable.*	Dans toutes les zones, les dispositions générales du **Paragraphe II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** peuvent être complétées ainsi : **II-3-1. Dispositions générales** *Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.* La règle du **Titre 4 est également modifiée ainsi :** *« Toute nouvelle construction (sous-sol compris) doit s'implanter à une distance au moins égale à 1,5 fois le rayon du houppier de l'arbre adulte, mesurée à partir du tronc de l'arbre. »*
Lutter contre les îlots de chaleur	**Imposer une teinte claire pour les toitures terrasses**	Depuis l'approbation du PLU, de nouvelles recommandations émergent pour lutter contre les îlots de chaleur et favoriser les îlots de fraîcheur urbain. Il s'agit, en complément de la préservation des boisements existants, du maintien et du renforcement de la pleine terre, d'agir sur le bâti et notamment sur les couleurs des constructions. Les toitures sont souvent de couleur sombre et sources de chaleur. La Ville de Brunoy souhaite intégrer cette préoccupation dans son PLU en imposant notamment que les toitures terrasses aient un revêtement de couleur blanche ou claire.	Compléter ainsi dans toutes les zones : **Paragraphe II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** **II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions** **> Toitures** … **> Matériaux de toiture** … **> Couleur des toitures terrasses** Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Mieux prendre en compte le Site Patrimonial Remarquable dans le tissu pavillonnaire	**Contraindre au même titre que la zone UP et les divisions parcellaires en zone UPR et SPR**	Les règles d'implantation du SPR ont été reprises pour les secteurs UPh, UPr2, UPr3 et Upr4. Or, en cas de division après l'approbation du PLU, les règles applicables dans la zone UP et le secteur UPp sont plus contraignantes que celles du SPR. Afin de conserver la valeur du SPR, il est donc proposé de généraliser ces règles à toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur. L'illustration n°1 a été modifiée pour tenir compte de cette évolution. De plus, le secteur UPr1 avait été oublié dans le paragraphe UP.II-1-2-3. Cet oubli a été réparé. Le SPR ne prévoit pas de règles d'implantation spécifiques pour le secteur AP3d. Il a donc été fait le choix d'appliquer les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives que dans la zone UP, ainsi que les secteurs UPp et UPdv. Ces règles permettent en effet le maintien des caractéristiques morphologiques du tissu pavillonnaire brunoyen.	La règle est modifiée ainsi : **UP.II-1-2-1. Dispositions générales** UP.II-1-2-2. *Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :* *Dans toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :* […] UP.II-1-2-3. *Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :* *UP.II-1-2-3-1. Dans toute la zone UP, ainsi que les secteurs UPdv et UPp et le sous-secteur UPr1, à l'exception du secteur UPh, ainsi que des sous-secteurs UPdvr, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :* ~~2.1~~ Terrains existants d'une largeur inférieure à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques : Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement (cf. illustration 2) : - sur une limite séparative latérale ; - en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ; - en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ; - de plus, la façade implantée sur la limite séparative latérale ne doit pas dépasser 10m de longueur. ~~2.2~~ Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques : […]

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Mettre en valeur l'ambiance des rues **Préserver la qualité paysagère** **Assurer la sécurité des usagers**	**Limiter le nombre de portail par unité foncière**	Depuis l'approbation du PLU, plusieurs dérives ont été constatées et, notamment, la multiplication des portails en cas de création de plusieurs logements sur une même unité foncière. Cette pratique a un impact sur le paysage urbain. En effet, la multiplication des ouvertures sur le domaine public : - remet en cause l'équilibre entre clôture et portail ; - réduit la végétalisation en supprimant des haies qui viennent doubler les clôtures ; - augmente l'imperméabilisation sur la parcelle avec la création de voies d'accès plus nombreuses ; - a également des conséquences sur la sécurité des usagers, piétons comme automobilistes, en augmentant le nombre de sorties de véhicules sur le trottoir et sur la rue. La commune souhaite donc limiter le nombre d'accès pour limiter ces écueils. Des dispositions particulières sont néanmoins prévues pour les terrains dont la largeur de façade sur rue est importante, ainsi que pour les terrains desservis par plusieurs voies.	Dans toutes les zones, le **paragraphe III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées** est complété ainsi : III-1-1. Accès La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail. Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

<table>
<tr><th>OBJECTIF</th><th>MISE EN OEUVRE</th><th>JUSTIFICATION</th><th>PROPOSITIONS DE MODIFICATION</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Clarifier la règle de stationnement</td><td>Imposer le stationnement obligatoire lors d’un changement de destination d’une dépendance</td><td>Si la règle du Paragraphe II-4-1 prévoit explicitement que le changement de destination d’un local est soumis aux mêmes normes de stationnement qu’une opération de construction, il demeure un flou pour le changement de destination d’une dépendance.

La commune souhaite donc, par le biais de cette modification, clarifier la règle. Les changements de destination d’une dépendance sont logiquement soumis aux mêmes règles de stationnement qu’un changement de destination d’un local ou que toute opération de construction. Ceci vise à limiter la multiplication du stationnement automobile sur le domaine public. La transformation d’une dépendance en logement doit donc s’accompagner de la réalisation de places de stationnement pour permettre aux nouveaux habitants de se stationner sur la parcelle.</td><td rowspan="3">Dans toutes les zones, le paragraphe II-4 – Stationnement est modifié ainsi :

UP.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

[…]

Lors de toute opération de construction, d’extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination d’un local ou d’une dépendance, et afin d’assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins : […]

Dans le cas d’un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40m² de surface de plancher, il n’est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. […]

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.

En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu’un terrain bâti fait l’objet d’une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s’appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UP.II-3-2. […]</td></tr>
<tr><td>Imposer la reconstruction des places couvertes supprimées</td><td>Là aussi, il s’agit de clarifier le règlement actuel du PLU.

Le règlement précise en effet que la suppression de places de stationnement existantes est interdite, sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Mais il n’indique pas qu’en cas de suppression d’une place de stationnement couverte, celle-ci doit être remplacée par une place couverte.

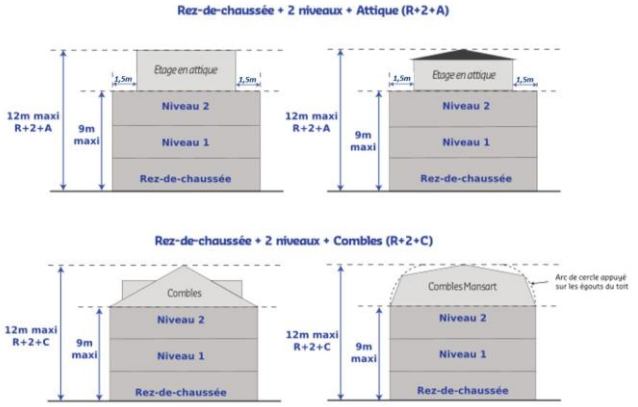
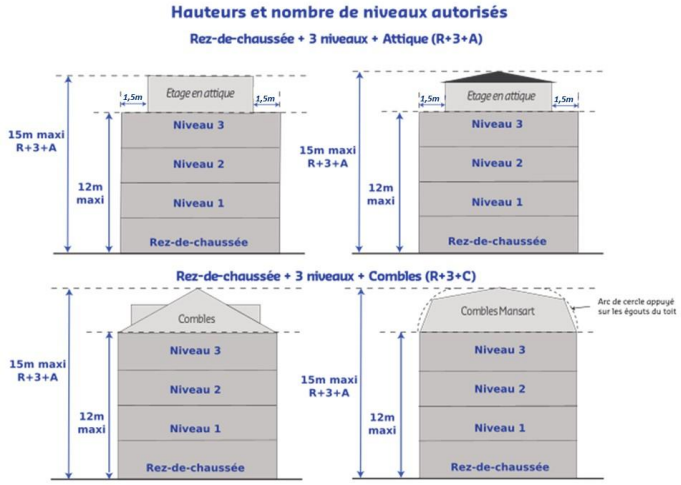
La présente modification lève cette imprécision. L’objectif est de ne pas diminuer le nombre de places de stationnement couvertes sur une parcelle.</td></tr>
<tr><td>Faciliter les projets d’extension et la modernisation des logements existants</td><td>Augmenter le seuil à partir duquel un projet d’extension doit respecter les normes de stationnement</td><td>Le règlement du PLU approuvé en 2021 prévoit que tout projet d’extension de plus de 20m² est soumis aux normes de stationnement de la zone dans laquelle il est situé.

Or après trois années d’application, ce seuil apparaît très contraignant et contraint fortement tous les projets d’extension, y compris lorsqu’il s’agit d’extensions pour une chambre, un bureau, une véranda…

Cette règle freine de nombreux projets qui, dans l’esprit du PADD du PLU approuvé en 2021, contribue à améliorer énergétiquement une construction en isolant thermiquement une construction existante, à répondre aux évolutions du ménage résidant dans le logement (augmentation du revenu, augmentation de la taille de la famille, accueil d’une personne âgée…).</td></tr>
</table>

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
		Il est donc proposé d'augmenter ce seuil à 40m² pour permettre des projets de ce type qui améliorent la qualité de vie de Brunoyens et contribuent à l'entretien du parc de logements.	
Faciliter la création de logements en centre-ville	**Ne pas exiger de stationnement obligatoire lors de la création de logements dans un commerce vacant, en centre-ville uniquement**	Dans le cadre de la révision du PLU, un travail fin avait été mené sur la question de la préservation du commerce et plus globalement de l'activité (bureau), notamment en centre-ville. Des linéaires de préservation ont notamment été identifiés afin de délimiter un parcours d'activités économiques plus restreint, mais plus dynamique. En dehors de ces linéaires, l'installation d'activités n'est pas obligatoire et il y a parfois des locaux vacants. Or les règles de stationnement très contraignantes en centre-ville ne permettent pas la transformation de ces bâtiments existants en logements, ce qui pourrait contribuer à la réhabilitation de ce bâti de qualité. Il est donc proposé que dans les secteurs UCr1 et UCr2 uniquement (centre-ville), aucune place de stationnement ne sera exigée dans le cas de la transformation de locaux ç usage de bureau, d'artisanat ou de commerce en logements. L'objectif de cette règle est : - de lutter contre la vacance ; - d'entretenir le patrimoine bâti brunoyen ; - de favoriser la production de logements à proximité des transports en commun (gare), des commerces et des services.	Le **paragraphe UC.II-4 – Stationnement** est modifié ainsi : **UC.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :** […] Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements, il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus, excepté dans le secteur UCr1. **Dans les secteurs UCr1 et UCr2 uniquement**, dans le cas de transformation de locaux à usage de bureau, d'artisanat ou de commerce en logements, aucune place de stationnement ne sera exigée. […]
Assouplir la règle de stationnement	**Imposer une place de stationnement couverte et non plus close et couverte**	Dans le PLU approuvé en 2021 au paragraphe UP.II-4-Stationnement, il est exigé pour les habitations 1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte. Cette règle est très contraignante et augmente fortement le coût de la construction. La Ville souhaite modifier cette règle en imposant uniquement une place couverte. Cela permet d'autoriser des dispositifs type carports, moins coûteux. Néanmoins, toujours dans un souci de qualité architecturale, il est imposé que la toiture de ces carports soit en pente et couverte de matériaux traditionnels.	Le tableau présent dans le **paragraphe UP.II-4 – Stationnement** est modifié ainsi : […] **Habitation** 1,5 place par logement dont une au moins doit être couverte : en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci, sous forme de carport dont la toiture doit être en pente et couverte de matériaux traditionnels (tuiles ou ardoises). […]

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
Permettre la mise en œuvre de projets de rénovation urbaine ou de réhabilitation dans certains secteurs d'habitat collectif	**Augmenter la hauteur d'un étage dans le secteur URr1**	Dans le PLU approuvé en 2021, le paragraphe UR.II-1-5. Hauteur des constructions fixe une hauteur maximale des constructions à 12m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique. Or cette hauteur maximale est inférieure à la hauteur constatée dans la majorité du secteur URr1 où commencent à émerger des projets de rénovation des immeubles existants. La hauteur maximale autorisée dans le PLU de 2021 ne permet pas la mise en œuvre de ces projets qui ont pour vocation d'améliorer la qualité des bâtiments existants et de diversifier l'offre en logements par la création de nouveaux logements aux normes thermiques notamment. Ces nouveaux bâtiments s'intégreront parfaitement dans un secteur où les constructions sont majoritairement en R+5.  *Exemple d'immeubles existants, avenue Pierre Prost, classés en URr1*	Le **paragraphe UR.II-1-5 Hauteur des constructions** est modifié ainsi : **> Calcul de la hauteur** […] **> Hauteur maximale des constructions** Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du sous-secteur URr1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique. Dans le sous-secteur URr1 uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser : - 15m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ; - ou une hauteur similaire à celle du bâtiment existant le plus haut situé sur la même parcelle ou sur une parcelle en covisibilité si cela permet une meilleure intégration architecturale ou cohérence de la section urbaine. Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur : - La hauteur maximale définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle. - Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade. - Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

OBJECTIF	MISE EN OEUVRE	JUSTIFICATION	PROPOSITIONS DE MODIFICATION
			Hauteurs et nombres de niveaux autorisés en zone UR, à l'exception du sous-secteur URr1  **Hauteurs et nombres de niveaux autorisés dans le sous-secteur URr1 uniquement** 

2.6. Prise en compte des spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les OAP

Le règlement du PLU prévoit que les équipements d'intérêt collectif et services publics déroge à un certain nombre de règles (emprise au sol, hauteur, coefficient de surface écoaménageable, coefficient de pleine terre…) afin de tenir compte des spécificités de ces équipements qui peuvent varier fortement en fonction de l'usage qu'il en est fait.

Or dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites de « secteurs d'aménagement » valant règlement, ces dispositions particulières ont été oubliées, risquant de bloquer certains projets.

Dans toutes les OAP n°1 à n°8, il est ainsi précisé, au 4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère, qu'il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics pour la hauteur des constructions. Concernant l'implantation des constructions, il est précisé que des dispositions autres que celles prévues dans le règlement peuvent être appliquées sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité.

Dans l'OAP n°4 – Rue de la Poste où l'emprise au sol est réglementée, il est également précisé que l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. De même pour le coefficient de pleine terre dans les OAP n°4 et 7 (33-47bis route de Brie) afin de s'adapter au mieux aux besoins liés aux différents équipements.

Dans l'OAP n°5 – La Brégalière, ainsi que dans l'OAP n°6 – 2-4 rue des Bosserons, au paragraphe B. Principes de qualité architecturale, il est ajouté que d'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. Cette disposition particulière figurait déjà dans les autres OAP. Le même formalisme a été généralisé à toutes les OAP indiquant clairement cette disposition particulière dans un souci de clarté et de cohérence.

3. Partie 2 : Incidences de la mise en œuvre de la modification du Plan Local d'Urbanisme

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU en vigueur de la Ville de Brunoy dans le cadre de la présente modification n°1.

Rappelons que les évolutions apportées au dossier de PLU par la présente modification sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations strictement encadrées par le Code de l'urbanisme qui n'entraînent aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées.

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification.

<table>
<tr><th>Thème</th><th>Évaluation des incidences</th></tr>
<tr><td>Densité humaine</td><td>
La modification vise à permettre notamment la densification du secteur Centre-Gare et des abords de la RN6, accueillant de nouveaux commerces, logements, bureaux, équipements…

Elle entraîne donc nécessairement des besoins supplémentaires en termes de consommation des ressources et de production de déchets divers. Ceux-ci sont estimés ci-après de façon approximative sur la base d'une création de 500 logements et d'une taille des ménages de 2,45 personnes par logement (estimation faite dans le tome 3 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2021), soit environ 1 225 nouveaux habitants dans les secteurs concernés.

Cela correspond à une augmentation de la population de 4,8% par rapport aux données INSEE de 2021.

On peut donc estimer grossièrement que chacun des paramètres suivants sera majoré dans une proportion plus ou moins équivalente à 1 225 habitants :

<table>
<tr><th>Thématique environnementale</th><th>Moyenne actuelle par habitant (source et année de référence)</th><th>Incidence théorique de la modification simplifiée (toute chose égale par ailleurs)</th><th>Niveau communal</th></tr>
<tr><td>Consommation d'eau potable</td><td>Information non disponible</td><td>Information non disponible</td><td>Information non disponible</td></tr>
<tr><td>Evacuation d'eaux usées</td><td>Information non disponible</td><td>Information non disponible</td><td>Information non disponible</td></tr>
<tr><td>Consommation d'énergie finale</td><td>11,8 MWh/an (ENERGIF, 2021)</td><td>14 455 MWh/an</td><td>314 446 mWh/an</td></tr>
<tr><td>Emissions de GES</td><td>2 teq CO_2/an (ENERGIF, 2021)</td><td>2,5 kteq/an</td><td>53,3 kteq/an</td></tr>
<tr><td>Emission de polluants atmosphériques</td><td>Information non disponible</td><td>Information non disponible</td><td>Information non disponible</td></tr>
<tr><td>Production de déchets</td><td>509 kg de DMA /an (PLU, Rapport de présentation Tome 3)</td><td>623,5 t/an</td><td>13 564 t/an</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Thème	Évaluation des incidences
Biodiversité	**Si ces incidences théoriques ne doivent pas être ignorées, plusieurs éléments permettent de les relativiser :** → **D'une part, certains volets environnementaux (consommation d'énergie, émissions de polluants…), lorsqu'ils sont liés au bâti résidentiel, sont fortement dépendants de l'époque de construction. Les normes en vigueur pour les bâtiments neufs permettent donc de considérer sans difficulté que les projets futurs seront moins impactants dans leur exploitation que leur moyenne actuelle.** → **D'autre part, ces moyennes sont élaborées à l'échelle communale (voire intercommunale) en intégrant les incidences de tous les secteurs d'activités, y compris ceux ne relevant pas du résidentiel.** → **Enfin, les incidences liées à l'accueil de nouveaux habitants ne doivent pas être regardées à l'aune du seul territoire directement concerné : les futurs occupants des logements permis par la modification, si celle-ci n'était pas réalisée, produiraient les mêmes consommations et émissions sur d'autres territoires.** **Ainsi, malgré les incidences négatives nettes à l'échelle de Brunoy de cette modification, l'évolution du PLU va dans le sens d'une optimisation des espaces bâtis existants et d'une meilleure maîtrise des effets imputables à la croissance démographique de la population.** S'agissant de zones déjà urbaines (U), la procédure de modification ne génèrera aucune incidence supplémentaire sur des secteurs naturels non urbanisables à ce jour et de fait sur la faune, la flore et les habitats naturels qui peuvent y être observés. A contrario, sur le secteur des Coteaux, le zonage et le règlement tels qu'ils sont proposés dans la modification n°1 contribue à assurer une protection renforcée de la biodiversité. En effet, en termes de zonage, 1ha classé en zone urbaine (U) dans le PLU approuvé en 2021 a été classé en zone naturelle (secteur Nr), suite à l'étude géotechnique réalisée par GINGER BURGEAP, garantissant une protection forte sur la partie du coteau où la topographie est la plus marquée. En termes de règlement, dans le secteur UPdv comme dans le sous-secteur UPdvr, toute construction nouvelle est interdite au-delà d'une bande de 25m calculée à partir de l'alignement, y compris les constructions annexes et les piscines. Ceci vise à préserver au maximum la couverture boisée et végétale des coteaux et donc la biodiversité. De la même manière, les murs pleins sont interdits au-delà de la bande de 25m, afin de permettre le passage de l'eau, mais également de la faune. Dans les deux autres secteurs soumis à un PAPAG dans le PLU approuvé en 2021, les nouvelles OAP prévoient une amélioration des protections environnementales. En effet, l'OAP n°11-Orée de la forêt de Sénart se fixe, notamment, comme objectif : désimperméabiliser les sols et créer de nouvelles trames végétales. Cela passe notamment par la création d'alignements d'arbres sur le domaine public, la création d'espaces verts à partir de boisements existants à préserver, l'identification de jardins et d'arbres remarquables à protéger, la création de liaisons avec la forêt. L'OAP impose également le maintien de surfaces de pleine terre sur chaque unité foncière. Dans l'OAP n°12 – Centre-gare, les objectifs suivants ont été retenus : concourir à la désimperméabilisation des sols et végétaliser l'espace urbain, connecter le centre-ville à la vallée de l'Yerres. L'OAP identifie ainsi plusieurs jardins à préserver, ainsi que des arbres et alignements d'arbres à préserver ou créer, des talus végétalisés à préserver. Tous ces dispositifs de protection contribuent à une protection renforcée de la biodiversité, au maintien et à la création de nouvelles continuités écologiques. Dans le règlement, le renforcement des protections des arbres existants et notamment des arbres remarquables contribue également à une meilleure protection de la biodiversité dans le document d'urbanisme.

Thème	Évaluation des incidences
Consommation de l'espace	S'agissant de zones urbaines déjà délimitées dans le PLU en vigueur, la modification du PLU ne génère aucune consommation d'espace naturel supplémentaire, y compris à la marge au sein des orientations d'aménagement délimitées puisque de nouveaux espaces verts sont créés en leur sein et des espaces verts de pleine terre y sont imposés. **En réalité, les évolutions permettent de reverser 1 ha de zones aujourd'hui urbaines aux zones naturelles. En conséquence, cette procédure permet de réduire la consommation d'espace générée par le document en vigueur.** **Elle permet également une protection plus forte des coteaux en interdisant toute construction au-delà d'une bande d'une profondeur de 25m calculée à partir de l'alignement, y compris les annexes et piscines. Ainsi, sans classer ces fonds de parcelle en zone naturelle, elle contribue tout de même au maintien des caractéristiques de la zone naturelle sur les pentes du coteau et les préserver de toute artificialisation.** De même, sur le secteur Centre-Gare, l'OAP et le règlement des secteurs correspondant contribuent à une désartificialisation des sols, aujourd'hui fortement artificialisés et imperméabilisés. Il en va de même sur le long de la RN6 où l'OAP impose le maintien de surface de pleine terre sur toutes les unités foncières, ce qui n'était pas le cas dans le précédent PLU.
Trame verte et bleue	S'agissant de zones urbaines existantes, déjà donc vouées à être urbanisées, la procédure de modification ne génère aucune incidence supplémentaire sur les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire intercommunal. A contrario, certaines évolutions apportées visent à mieux protéger la trame verte et bleue. Il convient ainsi de citer : - La mise à jour du périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la vallée de l'Yerres qui garantit une meilleure prise en compte du risque inondation ; - Une protection renforcée des boisements sur les coteaux par : un règlement interdisant toute construction au-delà de 25m, tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres de même essence, même port…, 1h de zone urbaine reclassé en zone naturelle, des clôtures ajourées obligatoires au-delà de la bande de 25m pour permettre le libre écoulement de l'eau ; - Le maintien et le renforcement des continuités écologiques dans les OAP nouvellement créées avec, notamment, la protection des arbres remarquables, des talus SNCF, la création de nouveaux espaces verts… ; - Une protection renforcée des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme en imposant une distance minimale entre l'arbre et les nouvelles constructions (cette distance tient compte du houppier de l'arbre une fois adulte).
Paysages et patrimoine	Vis-à-vis du paysage et du patrimoine, **certaines évolutions apportées visent à assurer une meilleure prise en considération des enjeux paysagers et patrimoniaux locaux** : - Un règlement complété pour assurer une meilleure intégration paysagère des pompes à chaleur, bloc de climatisation, panneaux solaires ; - Un encadrement des isolations thermiques par l'extérieur garantir la préservation des modénatures et autres éléments architecturaux présents en façade ; - La création de continuités visuelles et fonctionnelles dans les nouvelles OAP entre le centre-gare et la vallée de l'Yerres (OAP n°12) et entre les quartiers pavillonnaires et la forêt de Sénart (OAP n°11) ; - La prise en compte obligatoire des éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et des espaces paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans tout projet de construction. Ces éléments sont reportés sur les OAP également dans un souci de lisibilité ; - La préservation d'espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts dans les deux périmètres d'OAP, ainsi que la préservation et la création d'alignements d'arbres et d'arbres remarquables.

Thème	Évaluation des incidences
	Ainsi, au regard des évolutions apportées lors de cette procédure, ces dernières peuvent être qualifiées de positives sur les paysages et le patrimoine car visant une meilleure intégration des projets au sein de leur environnement immédiat. Les évolutions proposées par la modification n°1 s'inscrivent donc pleinement dans la logique du PADD du PLU approuvé en 2021 qui affirme dans son Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy.
Ressource en eau	Les évolutions apportées au sein des orientations d'aménagement vont contribuer à atteindre l'objectif démographique défini dans le PADD du PLU approuvé en 2021, soit environ 28 000 habitants. En effet, ces périmètres d'attente avaient été intégrés dans le scénario démographique retenu et leur levée avait été anticipée dans le PLU approuvé en 2021 dans les justifications des choix retenus. Les impacts de ce scénario ont été analysés dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2021. Les constructions prévues dans les deux nouvelles OAP et, de manière beaucoup plus limitée, sur les coteaux n'augmenteront pas la pression générée sur la ressource en eau potable ni les rejets d'effluents à traiter par les systèmes d'assainissement par rapport à l'analyse réalisée en 2021. De plus, dans le secteur UPdv et du sous-secteur UPDvr, ainsi que dans la zone UB, le règlement impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle, selon le principe du zéro rejet.
Risques naturels et technologiques	S'agissant de zones urbaines du PLU en vigueur, les évolutions apportées en matière d'orientations d'aménagement et de règlement n'accroîtront pas l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques, cette dernière ayant d'ores et déjà été évaluée et prise en compte lors de l'élaboration du PLU. Au contraire, le règlement et le zonage mis en place sur le secteur des Coteaux visent à limiter l'exposition de la population aux risques naturels en allant même plus loin que les préconisations faites par l'étude géotechnique menée par le bureau d'études GINGER BURGEAP en termes d'emprise au sol maximale et de coefficient de pleine terre minimal.
Sites et sols pollués	La présence de sites et sols potentiellement pollués est avérée sur la frange Nord de la RN6, ainsi que sur le secteur Centre-Gare. Les OAP correspondantes prennent en compte l'existence de ce risque et imposent la réalisation de diagnostic Pollution des sols lors de tout projet, ainsi que la mise en œuvre des mesures de dépollution adéquate. La modification a donc un impact positif sur la qualité des milieux en imposant la dépollution de ces sites.
Nuisances sonores	Le présent rapport a mis en évidence l'existence de nuisances sonores à proximité immédiate de deux des secteurs soumis à nouvelles OAP dans la présente modification : le secteur Centre-gare et les abords de la RN6 (Orée de la forêt). Ces nuisances sonores sont liées à la présence d'infrastructures de transports terrestres structurantes à l'échelle francilienne (RN6, RER D), contribuant ainsi à une bonne desserte de ces secteurs en transport en commun notamment. Avec 500 logements environ attendus, le nombre d'habitants soumis à des dépassements des seuils de nuisances sonores va augmenter (1 225 habitants supplémentaires environ). Néanmoins, les deux OAP prévoient des mesures renforcées en matière de traitement acoustique des futures constructions, ainsi que des espaces publics. De plus, l'urbanisation de ces deux secteurs viendra réduire les nuisances sonores pour les constructions déjà existantes à proximité de ces axes en constituant des bâtiments-écrans. Ces opérations auront donc un impact positif pour un certain nombre de logements déjà existants.

Thème	Évaluation des incidences
Émissions de gaz à effet de serre	Tel qu'indiqué précédent, les évolutions générées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones urbaines vouées à accueillir de nouveaux ménages et les déplacements qu'ils génèreront. Les évolutions apportées n'ont par conséquent pas vocation à augmenter les émissions de gaz à effet de serre. D'autant plus que les OAP nouvellement créées portent sur des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun existante (centre-gare) ou à venir (RN6). Sur le secteur du centre-gare, les nouveaux habitants pourront également bénéficier de la proximité de commerces et services, limitant ainsi l'usage de l'automobile. L'OAP n°11 insiste également sur la nécessité de créer une véritable vie de quartier le long de cet axe, aujourd'hui très routier, par la création de commerces et services qui bénéficieront aux futurs habitants, mais également aux habitants du tissu pavillonnaire voisin. Les deux OAP prévoient également des cheminements piétonniers et cyclables qui contribueront à l'amélioration de la trame piétonne et cyclable communale et favoriseront l'usage de ces pratiques en alternative à l'automobile.

Les évolutions apportées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones déjà urbaines, elles n'augmentent en aucun cas le droit à construire sur des secteurs en zone agricole ou naturelle. En réalité, elles permettent de reverser des surfaces aujourd'hui urbanisables en zone naturelle. Plus largement, compte-tenu du dimensionnement des évolutions apportées et de leurs caractéristiques, il peut être estimé que la procédure de modification du PLU de la Ville de Brunoy ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et peuvent localement s'avérer positifs en préservant de nouveaux arbres remarquables, imposant la désimperméabilisation de secteurs aujourd'hui fortement imperméabilisés et en accentuant la protection des coteaux et de leurs boisements.

4. Partie 3 : AVANT/APRES – Les différentes pièces du PLU modifiées

Dans tous les documents ci-après, les modifications apportées aux différentes pièces du PLU sont indiquées en rouge.

4.1. Les modifications apportées au Tome 3 : Justification des choix retenus

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

4.1.4. Tableau comparatif des surfaces des zones

Surface des différentes zones en ha et en % de la superficie communale					
PLU révisé				PLU de 2007	
Les zones urbaines à vocation dominante d'habitat					
UCr1	2,6	0,4%	*UA*	*18*	*2,7%*
UCr2	10,2	1,5%	*UB*	*16,1*	*2,4%*
UCr3	5	0,7%	*UE*	*12,7*	*1,9%*
UCr4	5,2	0,8%	*UH*	*371,1*	*56,2%*
Sous-total UCr	*23*	*3,4%*	*UP*	*11,4*	*1,7%*
UCg	*6,7*	*1,0%*			
Total UC	*29,7*	*4,4%*			
Total UHM	*26*	*3,9%*			
Total UO	*8,9*	*1,3%*			
UP	252,3	37,5%			
UPc	5,2	0,8%			
UPcr	8,5	1,3%			
UPh	12,7	1,9%			
UPp	50,4	7,5%			
UPr1	4,2	0,6%			
UPr2	11,8	1,8%			
UPr3	24,4	3,6%			
UPr4	0,5	0,1%			
Total UP	*370*	*55,0%*			
UR	21,9	3,3%			
URr1	22,3	3,3%			
URr2	10,3	1,5%			
URr3	3	0,4%			
URr4	2	0,3%			
Total UR	*59,5*	*8,8%*			
TOTAL U habitat	494,1	73,4%	TOTAL U habitat	429,3	65,0%
Les zones urbaines spécialisées					
UA	6,9	1,0%			
UA1	0,2	0,0%			
UAr1	2	0,3%			
UAr2	2,2	0,3%			
Total UA	*11,3*	*1,7%*	*UI*	*2*	*0,3%*
UE	*7,6*	*1,1%*			
UEr1	3,7	0,5%			
UEr2	1	0,1%			
UEr3a	1,6	0,2%			
UEr3b	0,7	0,1%			
UEr4	3,5	0,5%			
Sous-total UEr	*10,5*	*1,6%*			
UEs	2,3	0,3%			
UEs1	1,3	0,2%			
Sous-total UEs	*3,6*	*0,5%*			
Total UE	*21,7*	*3,2%*	*UL*	*104*	*15,7%*
TOTAL U spécialisées	33	4,9%	TOTAL U spécialisées	106	16,0%
TOTAL ZONES URBAINES U	527,1	78,3%	TOTAL ZONES URBAINES U	535,3	81,0%
Les zones naturelles					
N	66,5	9,9%	N	124,3	18,8%
Nj	0,6	0,1%	NL	0,9	0,1%
Nl	13,3	2,0%			
Nr	65,3	9,7%			
TOTAL N	145,7	21,7%	TOTAL N	125,2	19,0%

APRES – PLU modification n°1

4.1.4. Tableau comparatif des surfaces des zones

Surface des différentes zones en ha et en % de la superficie communale					
PLU révisé			PLU de 2007		
Les zones urbaines à vocation dominante d'habitat					
Total UB	*7,3*	*1,1%*	*UA*	*18*	*2,7%*
UCr1	2,6	0,4%	*UB*	*16,1*	*2,4%*
UCr2	10,2	1,5%	*UE*	*12,7*	*1,9%*
UCr3	5,0	0,8%	*UH*	*371,1*	*56,2%*
UCr4	5,2	0,8%	*UP*	*11,4*	*1,7%*
Sous-total Ucr	*23,0*	*3,5%*			
Ucg	*6,7*	*1,0%*			
Total UC	*29,7*	*4,5%*			
Total UHM	*26,0*	*3,9%*			
Total UO	*8,8*	*1,3%*			
UP	250,3	37,8%			
UPdv	4,6	0,7%			
UPdvr	8,0	1,2%			
UPh	12,7	1,9%			
UPp	50,5	7,6%			
UPr1	4,2	0,6%			
UPr2	11,8	1,8%			
UPr3	24,3	3,7%			
UPr4	0,5	0,1%			
Total UP	*366,9*	*55,5%*			
UR	21,9	3,3%			
URr1	22,2	3,4%			
URr2	1,0	0,2%			
URr3	3,0	0,5%			
URr4	2,1	0,3%			
Total UR	*50,2*	*7,6%*			
TOTAL U habitat	488,9	73,9%	TOTAL U habitat	429,3	65%
UA	0,0	0,0%			
UA1	0,2	0,0%			
UAr1	2,0	0,3%			
UAr2	2,2	0,3%			
Total UA	*4,4*	*0,7%*	*UI*	*2*	*0,3%*
UE	*8,6*	*1,3%*			
UEr1	3,7	0,6%			
UEr2	1,1	0,2%			
UEr3a	1,6	0,2%			
UEr3b	0,7	0,1%			
UEr4	3,5	0,5%			
Sous-total UEr	*10,6*	*1,6%*			
UEs	3,6	0,5%			
UEs1	1,3	0,2%			
Sous-total UEs	*4,9*	*0,7%*			
Total UE	*24,1*	*3,6%*	*UL*	*104*	*15,7%*
TOTAL U spécialisées	28,5	4,3%	TOTAL U spécialisées	106	16%
TOTAL ZONES URBAINES U	517,4	78,2%	TOTAL ZONES URBAINES U	535,3	81%
Les zones naturelles					
N	66,5	10,1%	N	124,3	18,8%
Nj	0,6	0,1%	NL	0,9	0,1%
Nl	10,5	1,6%			
Nr	66,3	10,0%			
TOTAL N	143,9	21,8%	TOTAL N	125,2	19%

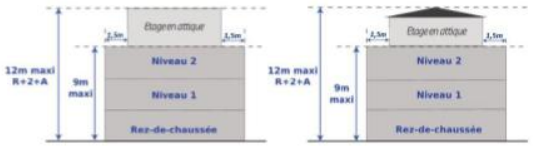
4.2. Les modifications apportées au document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

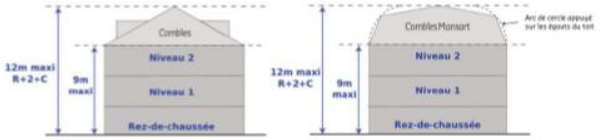
OAP N°1 – AVENUE DU GENERAL LECLERC

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

c) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol doit être inférieure à 20m² et la hauteur maximale inférieure à 2,50m, doivent s'implanter à l'intérieure des bandes constructibles figurant sur le schéma d'aménagement.
  - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement, ainsi qu'aux limites séparatives figurant sur le schéma d'aménagement. Ces reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

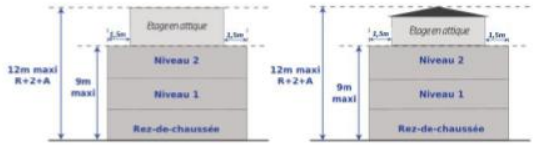
PLU de Brunoy (91) - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Dossier d'approbation 20

APRES – PLU MODIFICATION N°1

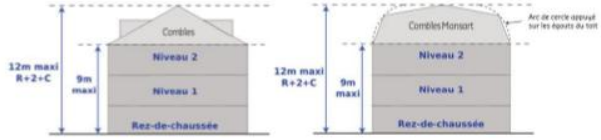
OAP N°1 – AVENUE DU GENERAL LECLERC

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol doit être inférieure à 20m² et la hauteur maximale inférieure à 2,50m, doivent s'implanter à l'intérieure des bandes constructibles figurant sur le schéma d'aménagement.
  - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement, ainsi qu'aux limites séparatives figurant sur le schéma d'aménagement. Ces reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

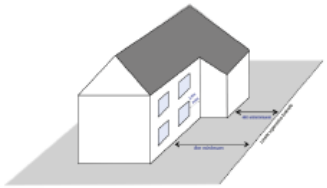
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,

PLU de Brunoy (91) - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Modification n°1 20

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°1 – AVENUE DU GENERAL LECLERC

> **Dans tous les cas :**
  - En cas de recul, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer;
  - en cas de retrait:
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

> Les percées visuelles à créer indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur minimale de 10m en tous points.

B. Principes de qualité architecturale

> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

> Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.

> Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.

> L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.

> Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et doivent être recouverts sans délais.

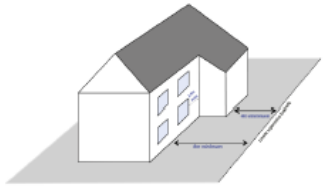
> Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne doivent pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

APRES – PLU MODIFICATION N°1

OAP N°1 – AVENUE DU GENERAL LECLERC

  - avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

> **Dans tous les cas :**
  - En cas de recul, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer;
  - en cas de retrait:
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

> Les percées visuelles à créer indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur minimale de 10m en tous points.

> **Autres dispositions particulières :**
  - Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

B. Principes de qualité architecturale

> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

> Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°2 – PLACE DE LA PYRAMIDE

> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol doit être inférieure à 20m2 et la hauteur maximale inférieure à 2,50m, doivent s'implanter à l'intérieure des bandes constructibles figurant sur le schéma d'aménagement.
  - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement, ainsi qu'aux limites séparatives figurant sur le schéma d'aménagement. Ces reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

> **Dans tous les cas :**
  - En cas de recul, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, non compris les balcons ;
  - En cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°2 – PLACE DE LA PYRAMIDE

> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol doit être inférieure à 20m² et la hauteur maximale inférieure à 2,50m, doivent s'implanter à l'intérieure des bandes constructibles figurant sur le schéma d'aménagement.
  - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement, ainsi qu'aux limites séparatives figurant sur le schéma d'aménagement. Ces reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

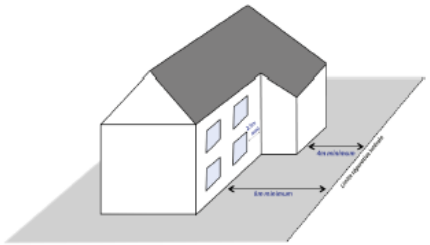
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

> **Dans tous les cas :**
  - En cas de recul, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, non compris les balcons ;
  - En cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°2 – PLACE DE LA PYRAMIDE



- Une rampe de parking peut être intégrée dans les bandes de recul et de retrait;
- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
- La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

B. Principes de qualité architecturale

> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

> Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.

> Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.

> L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.

> Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et doivent être recouverts sans délais.

> Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne doivent pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

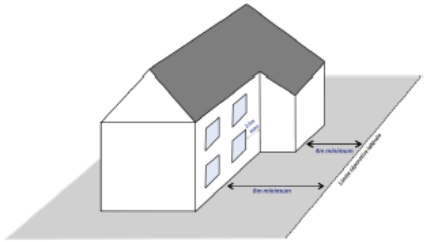
> Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.

> Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°2 – PLACE DE LA PYRAMIDE



- Une rampe de parking peut être intégrée dans les bandes de recul et de retrait;
- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
- La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

> **Autres dispositions particulières :**
  - Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

B. Principes de qualité architecturale

> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

> Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.

> Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.

> L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.

> Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et doivent être recouverts sans délais.

> Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne doivent pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

> Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.

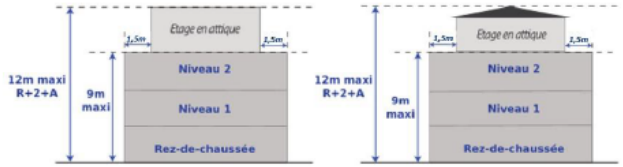
> Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

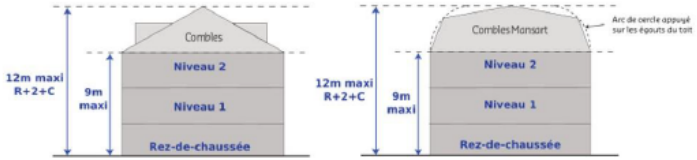
OAP N°3 – PLACE GAMBETTA

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

c) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol doit être inférieure à 20m² et la hauteur maximale inférieure à 2,50m, doivent s'implanter à l'intérieure des bandes constructibles figurant sur le schéma d'aménagement.
  - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement, ainsi qu'aux limites séparatives figurant sur le schéma d'aménagement. Ces reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

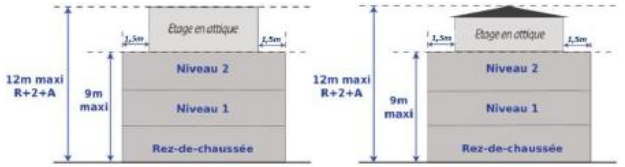
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

APRES – PLU modification n°1

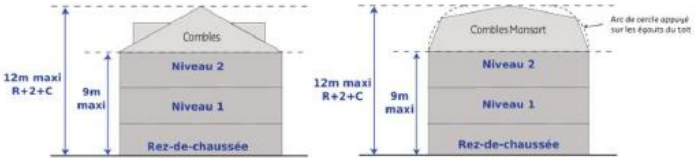
OAP N°3 – PLACE GAMBETTA

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol doit être inférieure à 20m² et la hauteur maximale inférieure à 2,50m, doivent s'implanter à l'intérieure des bandes constructibles figurant sur le schéma d'aménagement.
  - Les constructions doivent respecter les règles d'implantation par rapport à l'alignement, ainsi qu'aux limites séparatives figurant sur le schéma d'aménagement. Ces reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

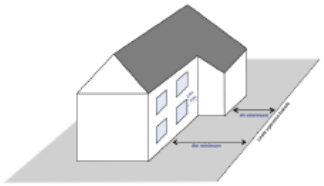
> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°3 – PLACE GAMBETTA

> **Dans tous les cas :**
  - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement, dans le respect du schéma d'aménagement ;
  - En cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
> Les percées visuelles à créer indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur minimale de 10m en tous points.

B. Principes de qualité architecturale

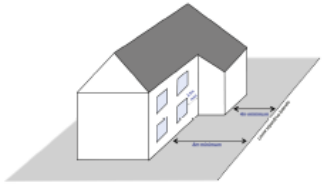
> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
> Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.
> Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.
> L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.
> Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et doivent être recouverts sans délais.
> Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne doivent pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°3 – PLACE GAMBETTA

  - avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

> **Dans tous les cas :**
  - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement, dans le respect du schéma d'aménagement ;
  - En cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
> Les percées visuelles à créer indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur minimale de 10m en tous points.

> **Autres dispositions particulières :**
  - Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

B. Principes de qualité architecturale

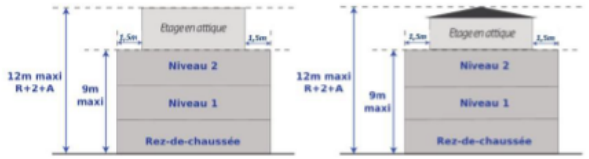
> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
> Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

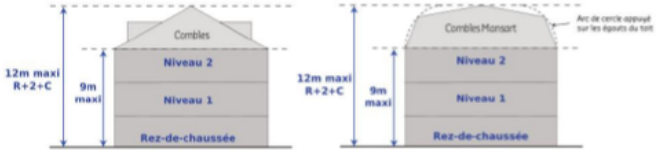
OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à toujours maintenir un rapport entre le volume bâti et la rue. Ainsi, les constructions ne peuvent s'implanter en rupture du réseau viaire existant.
  - L'implantation des constructions futures doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
  - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement existant ou à créer. La marge de recul à respecter est indiquée sur le schéma d'aménagement.
  - Les reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

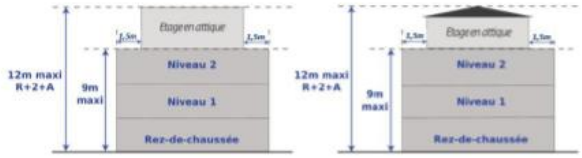
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,

APRES – PLU modification n°1

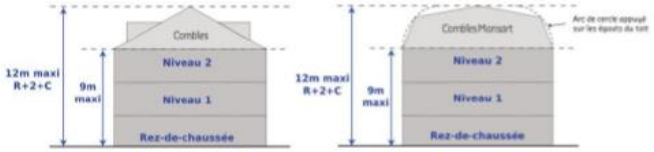
OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
  - Les constructions nouvelles doivent s'implanter de manière à toujours maintenir un rapport entre le volume bâti et la rue. Ainsi, les constructions ne peuvent s'implanter en rupture du réseau viaire existant.
  - L'implantation des constructions futures doit respecter la logique d'implantation des constructions existantes et s'adapter à celle des constructions implantées sur les parcelles contiguës latéralement.
  - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement existant ou à créer. La marge de recul à respecter est indiquée sur le schéma d'aménagement.
  - Les reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

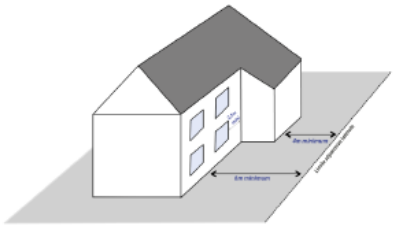
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

- avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

> **Dans tous les cas :**

- les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- en cas de retrait :
  - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
  - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
  - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
  - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
- La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

> Les percées visuelles principales entre deux constructions indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur de 10m minimum en tous points des deux constructions concernées.

> Les percées visuelles secondaires entre deux constructions indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur de 5m minimum en tous points si les deux façades concernées sont aveugles et une largeur de 10m minimum en tous points si l'une des deux façades au moins est percée d'une ou de baies.

> La bande paysagère à préserver et aménager en fond de parcelle doit avoir une profondeur de 8m minimum et être traitée en pleine terre.

c) Emprise au sol maximale des constructions :

> L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 30%.

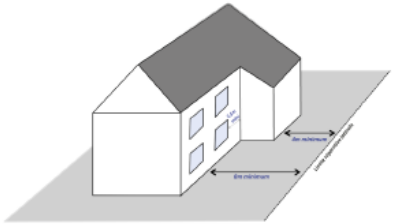
APRES – PLU modification n°1

OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

- ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
- avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

> **Dans tous les cas :**

- les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
- en cas de retrait :
  - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
  - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
  - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
  - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
- La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

> Les percées visuelles principales entre deux constructions indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur de 10m minimum en tous points des deux constructions concernées.

> Les percées visuelles secondaires entre deux constructions indiquées sur le schéma d'aménagement doivent avoir une largeur de 5m minimum en tous points si les deux façades concernées sont aveugles et une largeur de 10m minimum en tous points si l'une des deux façades au moins est percée d'une ou de baies.

> La bande paysagère à préserver et aménager en fond de parcelle doit avoir une profondeur de 8m minimum et être traitée en pleine terre.

> **Autres dispositions particulières :**

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

> Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :
  - Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
  - Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;
  - Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.
> Dans tous les cas, les volumes doivent être traités très simplement.
> Les percements doivent être majoritairement verticaux et doivent reprendre le même rythme de travées que celui des constructions existantes.

b) Traitement du soubassement et du corps de façade

> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - l'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
  - le bois vernis ;
> Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne peuvent être laissés apparents.
> Toute architecture témoignant d'une recherche architecturale est acceptable dans le site, y compris pour les extensions.
> Le soubassement doit se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il doit être marqué par un traitement le différenciant du corps de la façade. Le corps de la façade doit de fait s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement.
> Les maçonneries doivent impérativement être enduites, sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.
> Les matériaux de façade peuvent être diversifiés : la composition de façade peut dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Peuvent ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

c) Traitement du couronnement

> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) ;
  - toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
  - la mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels ;
  - la pose saillante des châssis de toit ;
  - l'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).
> Les couronnements doivent être de préférence constitués de pentes, couvertes en tuiles mécaniques de terre cuite dont la coloration tendra vers l'ocre rouge clair ;
> Ils peuvent également être couverts soit en tuiles de bois, soit végétalisés ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
> Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

c) Emprise au sol maximale des constructions :

> L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 30%.
> L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

> Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :
  - Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
  - Un corps de façade affirmant des rythmes verticaux ;
  - Un couronnement, venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.
> Dans tous les cas, les volumes doivent être traités très simplement.
> Les percements doivent être majoritairement verticaux et doivent reprendre le même rythme de travées que celui des constructions existantes.

b) Traitement du soubassement et du corps de façade

> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - l'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
  - le bois vernis ;
> Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne peuvent être laissés apparents.
> Toute architecture témoignant d'une recherche architecturale est acceptable dans le site, y compris pour les extensions.
> Le soubassement doit se développer dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il doit être marqué par un traitement le différenciant du corps de la façade. Le corps de la façade doit de fait s'affirmer par rapport au soubassement et au couronnement.
> Les maçonneries doivent impérativement être enduites, sauf lorsque le matériau choisi a vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.
> Les matériaux de façade peuvent être diversifiés : la composition de façade peut dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Peuvent ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

c) Traitement du couronnement

> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) ;
  - toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ;
  - la mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels ;
  - la pose saillante des châssis de toit ;
  - l'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières).

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

APRES – PLU modification n°1

OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

- Les toitures terrasses doivent donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
- L'éclairement des combles doit être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture ;
- Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00m de longueur.
- Les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte ;
- Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

d) Menuiseries et serrureries

- Sont interdits :
  - Les coffrages extérieurs des volets roulants ;
  - Les dessins de serrureries complexes, les modèles régionaux hors contexte, les modèles « rustiques ».
- Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir doivent être constituées d'ouvrants plus hauts que larges.
- Les coffrages des volets roulants doivent obligatoirement être intérieurs.
- Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

- Sont interdits :
  - L'usage du PVC pour tout élément de clôture ;
  - Les grillages en panneaux préfabriqués soudés ;
  - Les clôtures en redans.
- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.
- Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.
- Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.
- D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

La marge de recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doit contribuer à la qualité paysagère de la rue de la Poste.

Les marges de retrait de fond de parcelle et les percées visuelles doivent également être végétalisées. Ces ruptures dans le front bâti doivent participer à la qualité paysagère de l'opération et ne doivent pas être imperméabilisées. Là aussi, il s'agit d'affirmer le rôle essentiel de la nature en ville et de contribuer à la résorption des îlots de chaleur urbain.

OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

f) Dispositions particulières :

- D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

La marge de recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doit contribuer à la qualité paysagère de la rue de la Poste.

Les marges de retrait de fond de parcelle et les percées visuelles doivent également être végétalisées. Ces ruptures dans le front bâti doivent participer à la qualité paysagère de l'opération et ne doivent pas être imperméabilisées. Là aussi, il s'agit d'affirmer le rôle essentiel de la nature en ville et de contribuer à la résorption des îlots de chaleur urbain.

Les arbres remarquables doivent être préservés. Leur abattage est interdit, excepté pour des raisons phytosanitaires. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 50% de la surface de la parcelle.

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

6°/ Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;
- Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;
- Une conception bioclimatique des futures constructions doit être favorisée par :
  - L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;
  - La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
  - Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.

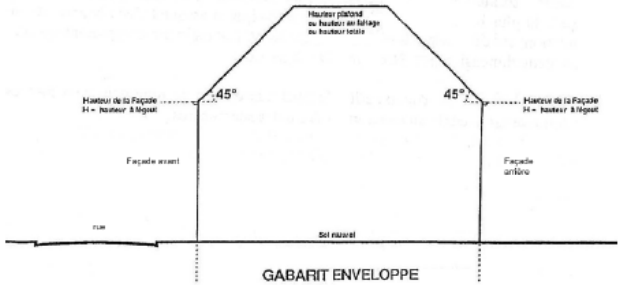
7°/ Stationnement

A. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.
- Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5m
  - largeur : 2,30m
  - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°5 – LA BREGALIERE



GABARIT ENVELOPPE

- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 45° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

> **Linéaire de façade :**
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

b) Implantation des constructions :

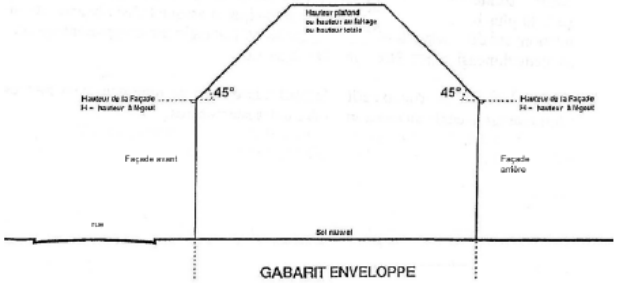
> **Dispositions générales :**
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter conformément au schéma d'aménagement.
- Une attention particulière doit être portée à l'implantation des bâtiments envisagés afin de respecter le site et les bâtiments alentours de grande qualité.
- Les aménagements futurs doivent respecter les clôtures existantes (murs en meulière et grilles d'entrée) qui participent à la continuité du front bâti.
- L'intégralité des constructions doit être implantée dans une bande de 35m de profondeur prise à partir de l'alignement sur rue. Au-delà de 35m de profondeur ne sont autorisées que les constructions liées au stockage du matériel de jardinage (cabane à outil) de moins de 8m2 d'emprise au sol.
- Les reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
- avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°5 – LA BREGALIERE



GABARIT ENVELOPPE

- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 45° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

> **Linéaire de façade :**
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter conformément au schéma d'aménagement.
- Une attention particulière doit être portée à l'implantation des bâtiments envisagés afin de respecter le site et les bâtiments alentours de grande qualité.
- Les aménagements futurs doivent respecter les clôtures existantes (murs en meulière et grilles d'entrée) qui participent à la continuité du front bâti.
- L'intégralité des constructions doit être implantée dans une bande de 35m de profondeur prise à partir de l'alignement sur rue. Au-delà de 35m de profondeur ne sont autorisées que les constructions liées au stockage du matériel de jardinage (cabane à outil) de moins de 8m2 d'emprise au sol.
- Les reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

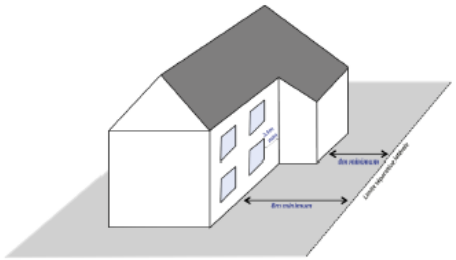
> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
- ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
- avoir une hauteur à l'égout qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°5 – LA BREGALIERE

> **Dans tous les cas :**
  - les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer;
  - en cas de retrait:
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 8m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
> La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.
> Le mur de clôture existant doit être préservé le long de la rue du Réveillon. La future construction doit intégrer cet élément patrimonial identifié dans le SPR.

B. Principes de qualité architecturale

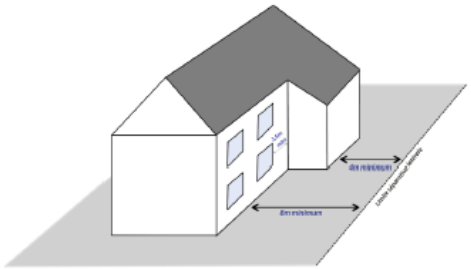
a) Composition architecturale

> Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves doivent :
  - Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent;
  - Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « pavillons modèles » et des « villas » sans pour autant les copier.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°5 – LA BREGALIERE

> **Dans tous les cas :**
  - les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer;
  - en cas de retrait:
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 8m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
> La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.
> Le mur de clôture existant doit être préservé le long de la rue du Réveillon. La future construction doit intégrer cet élément patrimonial identifié dans le SPR.
> **Autres dispositions particulières :**
  - Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°5 – LA BREGALIERE

> Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

d) Menuiseries et serrureries

> Sont interdits :
  - Les coffrages extérieurs des volets roulants ;
  - Le PVC, uniquement pour les portes, portails et volets.

Fenêtres :

> Le dessin des serrureries doit être simple, sobre et adapté au contexte.
> Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir doivent être constituées d'ouvrants plus hauts que larges. Il pourra être réalisé des compositions d'ouvrants, par exemple pour réaliser des baies vitrées.
> Les menuiseries et leurs parties métalliques doivent être peintes.

Volets :

> Les volets des façades sont soit :
  - métalliques repliables en tableau ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

Portes et portails :

> Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

> Sont interdits :
  - La démolition de tout élément caractéristique du type patrimonial, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
  - L'usage du PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture.
> Les éléments de clôture d'origine repérés sur le schéma d'aménagement doivent être conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur : encadrement des implantations, de l'artificialisation des sols, imposition d'espaces de pleine terre ;
> Les aménagements futurs doivent respecter les arbres de haute tige existants qui forment une respiration végétale dans cette rue densément construite ;
> Les plantations de pleine-terre doivent être choisies en priorité. Les choix en matière de végétaux doivent répondre aux usages et aux caractéristiques de l'espace public. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.
> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.
> Les arbres remarquables et les alignements d'arbres doivent obligatoirement être maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, ils doivent être remplacés par des arbres d'essence et de port équivalent.
> Les alignements d'arbres doivent être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre doit être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente peut être proposée.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°5 – LA BREGALIERE

> Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.
> Les toitures terrasses doivent donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
> L'éclairement des combles doit être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture ;
> Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire, orientés verticalement, et limités à 1,00m de longueur.
> Les lucarnes doivent être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.
> Les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte ;
> Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

d) Menuiseries et serrureries

> Sont interdits :
  - Les coffrages extérieurs des volets roulants ;
  - Le PVC, uniquement pour les portes, portails et volets.

Fenêtres :

> Le dessin des serrureries doit être simple, sobre et adapté au contexte.
> Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir doivent être constituées d'ouvrants plus hauts que larges. Il pourra être réalisé des compositions d'ouvrants, par exemple pour réaliser des baies vitrées.
> Les menuiseries et leurs parties métalliques doivent être peintes.

Volets :

> Les volets des façades sont soit :
  - métalliques repliables en tableau ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

Portes et portails :

> Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

> Sont interdits :
  - La démolition de tout élément caractéristique du type patrimonial, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
  - L'usage du PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture.
> Les éléments de clôture d'origine repérés sur le schéma d'aménagement doivent être conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails.

f) Dispositions particulières :

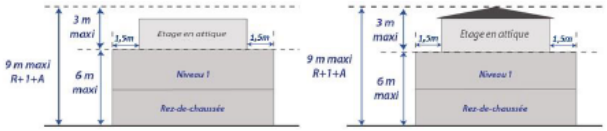
> D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

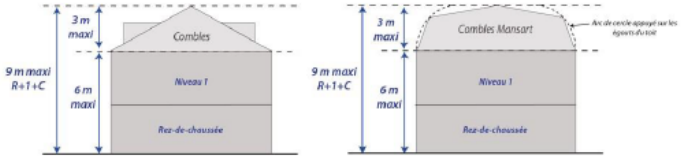
OAP N°6 – 2-4 RUE DES BOSSERONS

- Les constructions existantes non patrimoniales qui feront l'objet d'une surélévation devront respecter les possibilités maximales de hauteur définies ci-dessus, et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.
- D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte, par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules), la hauteur des bâtiments mitoyens.

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

b) Implantation des constructions :

> Les nouvelles constructions doivent respecter la logique d'implantation des constructions existantes, notamment celles implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

> Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement, afin de dégager des jardins de frontage qui participent à la structuration du paysage de la rue des Cerfs et de préserver les boisements existants le long de la rue des Bosserons.

> Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement. Les distances minimales définies dans le schéma d'aménagement visent à limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes, à permettre un aménagement paysager qualitatif et à préserver les boisements existants.

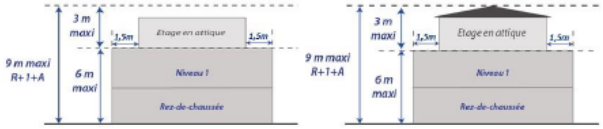
> Les reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

APRES – PLU modification n°1

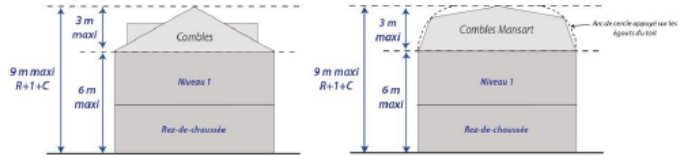
OAP N°6 – 2-4 RUE DES BOSSERONS

- Les constructions existantes non patrimoniales qui feront l'objet d'une surélévation devront respecter les possibilités maximales de hauteur définies ci-dessus, et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.
- D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte, par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules), la hauteur des bâtiments mitoyens.

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

> Les nouvelles constructions doivent respecter la logique d'implantation des constructions existantes, notamment celles implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

> Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement, afin de dégager des jardins de frontage qui participent à la structuration du paysage de la rue des Cerfs et de préserver les boisements existants le long de la rue des Bosserons.

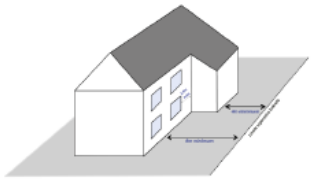
> Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement. Les distances minimales définies dans le schéma d'aménagement visent à limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes, à permettre un aménagement paysager qualitatif et à préserver les boisements existants.

> Les reculs et retraits ne peuvent en aucun cas être inférieurs aux distances minimales indiquées sur le schéma d'aménagement.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°6 – 2-4 RUE DES BOSSERONS

> **Dans tous les cas :**
  - En cas de recul, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
  - En cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
> La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.
> Le mur de clôture existant doit être préservé le long des rues des Bosserons et des Cerfs.
> Le rythme parcellaire existant dans le quartier doit être respecté.

B. Principes de qualité architecturale

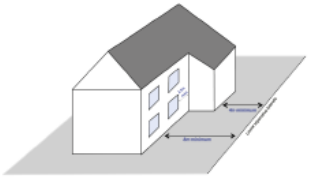
a) Composition architecturale

> Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves doivent :
  - Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent ;
  - Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « pavillons modèles » et des « villas » sans pour autant les copier.
> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - l'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;

APRES – PLU modification n°1

OAP N°6 – 2-4 RUE DES BOSSERONS

> **Dans tous les cas :**
  - En cas de recul, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
  - En cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
> La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.
> Le mur de clôture existant doit être préservé le long des rues des Bosserons et des Cerfs.
> Le rythme parcellaire existant dans le quartier doit être respecté.
> **Autres dispositions particulières :**
  - Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

> Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves doivent :
  - Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent ;
  - Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « pavillons modèles » et des « villas » sans pour autant les copier.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°6 – 2-4 RUE DES BOSSERONS

d) Menuiseries et serrureries

> Sont interdits :
  - Les coffrages extérieurs des volets roulants ;
  - Le PVC, uniquement pour les portes, portails et volets.

Fenêtres :

> Le dessin des serrureries doit être simple, sobre et adapté au contexte.

> Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir doivent être constituées d'ouvrants plus hauts que larges. Il pourra être réalisé des compositions d'ouvrants, par exemple pour réaliser des baies vitrées.

> Les menuiseries et leurs parties métalliques doivent être peintes.

Volets :

> Les volets des façades sont soit :
  - métalliques repliables en tableau ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

Portes et portails :

> Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

> Sont interdits :
  - La démolition de tout élément caractéristique du type patrimonial, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
  - L'usage du PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture.
  - La démolition des murs en pierres naturelles qui délimitent les parcelles. Des rénovations peuvent être envisagées si besoin.
  - Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.

> Les éléments de clôture d'origine repérés sur le schéma d'aménagement doivent être conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails.

> Le portail rue des Bosserons doit être conservé. Aucune nouveau portail ne peut être créé rue des Bosserons. Seul le percement d'un nouvel accès véhicule et piéton peut être autorisé sur la rue des Cerfs.

> Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés doivent respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur : encadrement des implantations, de l'artificialisation des sols, imposition d'espaces de pleine terre ;

> Les plantations de pleine-terre doivent être choisies en priorité. Les choix en matière de végétaux doivent répondre aux usages et aux caractéristiques de l'espace public. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.

> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°6 – 2-4 RUE DES BOSSERONS

d) Menuiseries et serrureries

> Sont interdits :
  - Les coffrages extérieurs des volets roulants ;
  - Le PVC, uniquement pour les portes, portails et volets.

Fenêtres :

> Le dessin des serrureries doit être simple, sobre et adapté au contexte.

> Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir doivent être constituées d'ouvrants plus hauts que larges. Il pourra être réalisé des compositions d'ouvrants, par exemple pour réaliser des baies vitrées.

> Les menuiseries et leurs parties métalliques doivent être peintes.

Volets :

> Les volets des façades sont soit :
  - métalliques repliables en tableau ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
  - en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

Portes et portails :

> Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

> Sont interdits :
  - La démolition de tout élément caractéristique du type patrimonial, nonobstant une dépose ponctuelle nécessitée par sa restauration : en particulier pile de portail, couverture de portail, linteau, mur de clôture, etc.
  - L'usage du PVC et de tout élément de synthèse pour tout élément de clôture.
  - La démolition des murs en pierres naturelles qui délimitent les parcelles. Des rénovations peuvent être envisagées si besoin.
  - Les grillages en panneaux préfabriqués soudés sont interdits.

> Les éléments de clôture d'origine repérés sur le schéma d'aménagement doivent être conservés et entretenus : murs, grilles, piles, portails.

> Le portail rue des Bosserons doit être conservé. Aucune nouveau portail ne peut être créé rue des Bosserons. Seul le percement d'un nouvel accès véhicule et piéton peut être autorisé sur la rue des Cerfs.

> Dans le cas d'une division parcellaire et dans la nécessité de créer un nouvel accès, les portails créés doivent respecter le type de la clôture percée et être lus, par leur traitement architectural, comme des accès secondaires et non principaux à la parcelle.

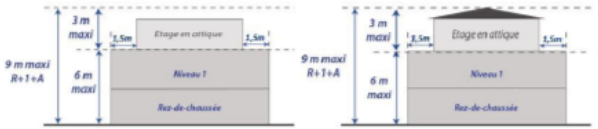
g) Dispositions particulières :

> D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

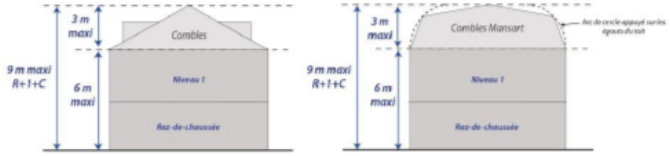
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

b) Implantation des constructions :

> La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.
> Le rythme parcellaire existant dans le quartier doit être respecté.

> **Dans le secteur 1 délimité ci-après :**
  - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement, afin de dégager des jardins de frontage qui participent à la structuration du paysage de ce secteur.
  - Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement.
  - L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40%.

> **Dans le secteur 2 délimité ci-après :**
  - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement, afin de dégager des jardins de frontage qui participent à la structuration du paysage de ce secteur.
  - Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement. Les distances minimales définies dans le schéma

APRES – PLU modification n°1

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE

4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

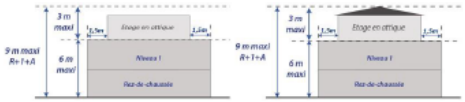
A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

> Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre le secteur de projet et le tissu pavillonnaire par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs. Il convient donc de privilégier un tissu composé de logements individuels ou intermédiaires peu denses, dans l'esprit des constructions voisines.
> La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprend également la réhabilitation et le réaménagement d'une villa en meulière traditionnelle, située au 35 route de Brie. Cette villa ne peut être démolie, mais peut être divisée en plusieurs logements, dans le respect des prescriptions édictées ci-avant et de l'architecture existante. Une extension de cette construction peut être autorisée, à condition qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public, qu'elle soit inférieure à 20m² d'emprise au sol et qu'elle respecte les hauteurs ci-après. Cette extension doit être implantée préférentiellement le long de la future voie créée afin de limiter les nuisances pour la construction voisine (ensoleillement moindre notamment).

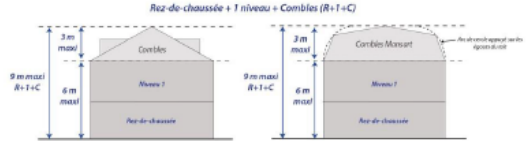
a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Hauteurs maximales des constructions :**
  - Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants et doivent respecter le gabarit suivant, 6m à l'égout et 9m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique
  - Pour les toitures-terrasses, la limite est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
  - Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
  - Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)

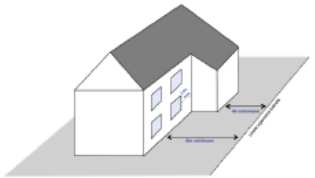


> **Linéaire de façade :**
  - Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE



- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
- La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

> Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves doivent :
  - Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent ;
  - Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « villas » voisines sans pour autant les copier.

> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - l'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage);
  - le bois vernis.

> Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne peuvent être laissés apparents.

b) Traitement de la façade

> Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades d'une même construction.

> Les enduits doivent impérativement être utilisés pour protéger les maçonneries, sauf lorsque le matériau choisi a la vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.

> Les matériaux de façade peuvent être diversifiés : la composition de façade peut dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Peuvent ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.

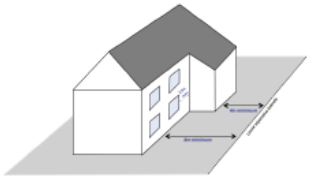
> Les extensions des constructions existantes doivent proposer une cohérence et une homogénéité de traitement avec la construction principale, en termes de volumes et de matériaux.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

- En cas de retrait :
  - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative;
  - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m;
  - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m;
  - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle;
- La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

> **Dispositions particulières :**
- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

> Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves doivent :
  - Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent ;
  - Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « villas » voisines sans pour autant les copier.

> Sont interdits :

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

APRES – PLU modification n°1

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE

Portes et portails :

> Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

> Sont interdits :
>
> - L'usage du PVC pour tout élément de clôture ;
> - Les grillages en panneaux préfabriqués soudés ;
> - Les clôtures en redans.

> Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.

> Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

> Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.

> D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> L'ensemble des espaces non bâtis et non destinés aux circulations doivent être traités en pleine terre et plantés. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.

> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.

> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

> **Dans le secteur 1 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 35%.

> **Dans le secteur 2 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 60%.

5°/ Adaptation au changement climatique

> Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;

> Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;

> Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;

> Une conception bioclimatique des futures constructions doit être favorisée par :

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE

d) Menuiseries et serrureries

> Sont interdits :
>
> - Les coffrages extérieurs des volets roulants ;
> - Le PVC, uniquement pour les portes, portails et volets.

Fenêtres :

> Le dessin des serrureries doit être simple, sobre et adapté au contexte.

> Les menuiseries des fenêtres des constructions à venir doivent être constituées d'ouvrants plus hauts que larges. Il pourra être réalisé des compositions d'ouvrants, par exemple pour réaliser des baies vitrées.

> Les menuiseries et leurs parties métalliques doivent être peintes.

Volets :

> Les volets des façades sont soit :
>
> - métalliques repliables en tableau ;
> - en bois plein sans écharpe ou persiennés ouvrants à la française ;
> - en bois plein sans écharpe ou persiennés coulissants si le dispositif est en adéquation avec l'architecture.

Portes et portails :

> Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

> Sont interdits :
>
> - L'usage du PVC pour tout élément de clôture ;
> - Les grillages en panneaux préfabriqués soudés ;
> - Les clôtures en redans.

> Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.

> Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

> Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.

f) Dispositions particulières :

> D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE

Portes et portails :

> Les portes et portails doivent s'harmoniser avec la composition d'ensemble de la façade.

e) Clôtures

> Sont interdits :
  - L'usage du PVC pour tout élément de clôture ;
  - Les grillages en panneaux préfabriqués soudés ;
  - Les clôtures en redans.

> Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.

> Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

> Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.

> D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> L'ensemble des espaces non bâtis et non destinés aux circulations doivent être traités en pleine terre et plantés. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.

> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.

> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

> **Dans le secteur 1 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 35%.

> **Dans le secteur 2 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 60%.

5°/ Adaptation au changement climatique

> Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;

> Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;

> Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;

> Une conception bioclimatique des futures constructions doit être favorisée par :

APRES – PLU modification n°1

OAP N°7 – 33-47BIS ROUTE DE BRIE

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> L'ensemble des espaces non bâtis et non destinés aux circulations doivent être traités en pleine terre et plantés. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.

> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.

> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

> **Dans le secteur 1 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 35%.

> **Dans le secteur 2 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 60%.

> Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5°/ Adaptation au changement climatique

> Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;

> Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;

> Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;

> Une conception bioclimatique des futures constructions doit être favorisée par :
  - L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;
  - La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
  - Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.

6°/ Stationnement

A. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

> Une partie du stationnement permettant de répondre aux besoins du projet peut être mutualisé, conformément au schéma d'aménagement. Cette aire de stationnement mutualisé doit faire l'objet d'un traitement paysager et être plantée.

> Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

> Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5m
  - largeur : 2,30m
  - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

> Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

> Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°8 – 65 ROUTE DE BRIE

4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

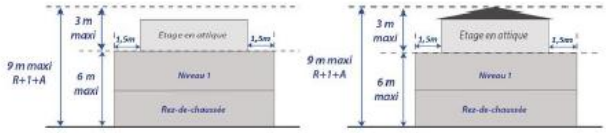
A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

> Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre le secteur de projet et le tissu pavillonnaire par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs. Afin de préserver au maximum le parc paysager existant, seule la réalisation d'une construction principale est autorisée. Il s'agira d'un petit collectif, dont la hauteur restera limitée, dans l'esprit des constructions voisines. Ce petit collectif s'implantera, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en lieu et place de l'actuelle maison individuelle.

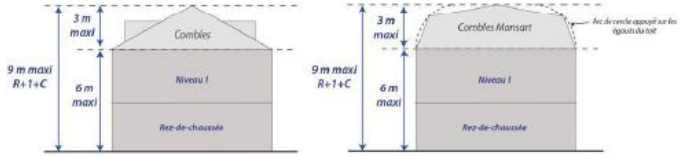
a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Hauteurs maximales des constructions :**
- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants et doivent respecter le gabarit suivant, 6m à l'égout et 9m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique
- Pour les toitures-terrasses, la limite est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Linéaire de façade :**
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

APRES – PLU modification n°1

OAP N°8 – 65 ROUTE DE BRIE

4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

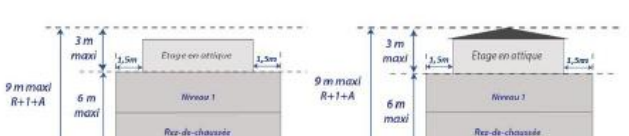
A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

> Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre le secteur de projet et le tissu pavillonnaire par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs. Afin de préserver au maximum le parc paysager existant, seule la réalisation d'une construction principale est autorisée. Il s'agira d'un petit collectif, dont la hauteur restera limitée, dans l'esprit des constructions voisines. Ce petit collectif s'implantera, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en lieu et place de l'actuelle maison individuelle.

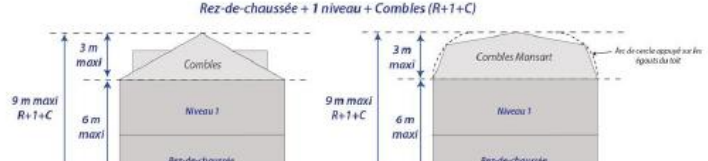
a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Hauteurs maximales des constructions :**
- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants et doivent respecter le gabarit suivant, 6m à l'égout et 9m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique
- Pour les toitures-terrasses, la limite est fixée à 6,50 mètres à l'acrotère.
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Linéaire de façade :**
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

> **Dispositions particulières :**
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

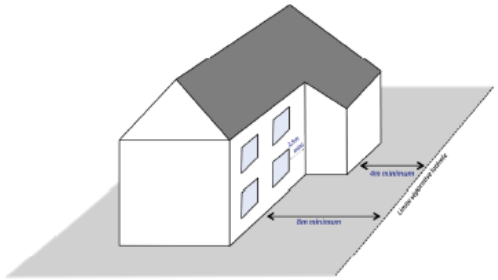
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

OAP N°8 – 65 ROUTE DE BRIE

b) Implantation des constructions :

- La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.
- Le rythme parcellaire existant dans le quartier doit être respecté.
- La construction nouvelle doit s'implanter en recul de 25m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, dans le respect du schéma d'aménagement, afin de dégager un jardin de frontage qui participent à la structuration du paysage de ce secteur.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 25m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle, dans le respect des implantations définies sur le schéma d'aménagement. Les distances minimales définies dans le schéma d'aménagement visent à limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes et à permettre un aménagement paysager qualitatif.
- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

- **Dans tous les cas :**
  - les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
  - en cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



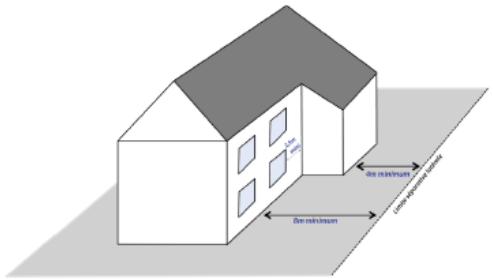
APRES – PLU modification n°1

OAP N°8 – 65 ROUTE DE BRIE

b) Implantation des constructions :

- La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.
- Le rythme parcellaire existant dans le quartier doit être respecté.
- La construction nouvelle doit s'implanter en recul de 25m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, dans le respect du schéma d'aménagement, afin de dégager un jardin de frontage qui participent à la structuration du paysage de ce secteur.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et 25m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle, dans le respect des implantations définies sur le schéma d'aménagement. Les distances minimales définies dans le schéma d'aménagement visent à limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes et à permettre un aménagement paysager qualitatif.
- Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

- **Dans tous les cas :**
  - les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;
  - en cas de retrait :
    - celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative ;
    - pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m ;
    - pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m ;
    - Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



- **Autres dispositions particulières :**
  - Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

> Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.

> D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> L'ensemble des espaces non bâtis et non destinés aux circulations doivent être traités en pleine terre et plantés. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.

> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.

> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

> Dans le cadre du projet, une identification précise des arbres remarquables existants doit être réalisée. Ces arbres ne peuvent être abattus que pour des raisons phytosanitaires. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par des sujets de même essence et de même envergure.

5°/ Adaptation au changement climatique

> Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;

> Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;

> Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;

> Une conception bioclimatique des futures constructions doit être favorisée par :

- L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;
- La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
- Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.

6°/ Stationnement

A. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

> Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

> Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

> Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le

APRES – PLU modification n°1

évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

> Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.

f) Dispositions particulières

> D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> L'ensemble des espaces non bâtis et non destinés aux circulations doivent être traités en pleine terre et plantés. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.

> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.

> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

> Dans le cadre du projet, une identification précise des arbres remarquables existants doit être réalisée. Ces arbres ne peuvent être abattus que pour des raisons phytosanitaires. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par des sujets de même essence et de même envergure.

5°/ Adaptation au changement climatique

> Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;

> Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;

> Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;

> Une conception bioclimatique des futures constructions doit être favorisée par :

- L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;
- La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
- Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.

6°/ Stationnement

A. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

> Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

> Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°11 et 12

OAP N°11 : L'OREE DE SENART

1°/ Constats

La RN6 est un axe d'entrée de ville stratégique, tant pour la commune que pour l'agglomération. Le tissu urbain qui le borde est disparate et peu qualitatif. Il ne met pas en valeur l'entrée de la commune et créée une rupture forte avec la forêt de Sénart, qui se trouve à l'Ouest de l'axe.

Lors de la révision du PLU, les Services de l'Etat ont identifié les abords de la RN6 comme un secteur de renouvellement urbain à densifier où de nouveaux logements doivent être construits.

Néanmoins, la RN6 présente, à l'heure actuelle :

- un caractère très routier, presque autoroutier, générant d'importantes nuisances sonores, olfactives,... liées au trafic de transit ;
- des liaisons piétonnes et cyclables difficiles ;
- une rupture physique avec la forêt de Sénart ;
- un front bâti très hétérogène ;
- une présence commerciale disparate.

C'est pourquoi la Ville de Brunoy avait, dans un premier temps, instauré un périmètre d'attente de projet global d'aménagement sur ce secteur, le temps qu'une étude sur le réaménagement de la RN6 soit lancée par la Communauté d'Agglomération. Cette étude, portant sur la transformation de cet axe routier en boulevard urbain, a été réalisée en 2023 et permet désormais de définir des grands principes d'aménagement pour ce secteur stratégique à l'échelle communale et intercommunale, dans un environnement routier plus apaisé.



La RN6, un boulevard urbain en devenir

D'une surface totale de 7,5ha, la zone UB, qui correspond au périmètre de l'OAP, est composée de deux secteurs, situés de part et d'autre de la place de la Pyramide :

- au Nord de la place de la Pyramide, ce secteur, d'une surface de 3,6ha, présente aujourd'hui un tissu urbain mixte, accueillant des locaux d'activités peu qualitatifs, essentiellement dédiés à l'automobile et au bâtiment, et des petits pavillons, parfois de très bonne qualité et témoins de l'histoire de Brunoy (pavillons en meulière) ;
- au Sud de la place de la Pyramide, ce secteur, d'une surface de 3,9ha, se caractérise par une forte représentation des activités du secteur automobile (concessionnaires, garagistes...) et du secteur de l'ameublement. L'habitat y est également présent ponctuellement. De manière générale, le bâti, à vocation d'habitat comme d'activités, est assez peu qualitatif dans ce secteur.

Objectifs

- Requalifier et ouvrir le front bâti de la RN6 sur la forêt de Sénart ;
- Encourager l'implantation de nouvelles activités économiques et de services de proximité ;
- Favoriser la création de logements adaptés ;
- Désimperméabiliser les sols et créer de nouvelles trames végétales ;
- Améliorer la qualité des sols en mettant en œuvre une dépollution des sites pollués ;
- Repenser l'aménagement du secteur en lien avec l'axe routier, transformé en boulevard urbain ;
- Accompagner l'offre de transport en commun ;
- Prendre en compte les nuisances sonores : une nécessité pour un projet de qualité et un enjeu de santé publique.

2°/ Principes d'aménagement

A. Réaménager la RN6 en un boulevard urbain apaisé et qualitatif

Le préalable indispensable à toute évolution de ce secteur est le réaménagement de la RN6. Son caractère autoroutier actuel ne permet pas d'envisager le développement d'une offre en logements qualitative.

La transformation en boulevard urbain passe par :

- une réduction des emprises dédiées à la voiture ;
- une limitation de la vitesse de circulation ;
- l'aménagement de pistes cyclables et de circulations piétonnes sécurisées, Nord-Sud, mais également Est-Ouest pour un accès facilité à la forêt de Sénart, poumon vert essentiel à l'échelle régionale ;
- la création de voies dédiées aux transports en commun ;
- la végétalisation des espaces publics ;
- la préservation des alignements d'arbres existants et le prolongement de ces alignements.

B. Conserver et affirmer la vocation économique du secteur

La création de logements est certes une nécessité à l'échelle de la Région Ile-de-France, néanmoins la RN6 constitue un pôle d'emplois et d'activités important à l'échelle communale. La Ville souhaite conserver cette vocation première.

Le secteur de la RN6 a donc une vocation mixte affirmée. Il accueillera aussi bien des activités économiques (bureaux, artisanat compatible avec l'habitat, commerces, restauration, activités de services, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma...) que des logements.

Le schéma d'aménagement définit :

- **des secteurs mixtes à dominante d'habitation** : outre de l'habitation, ces secteurs accueilleront préférentiellement des activités en lien avec les habitations, en rez-de-chaussée d'immeubles : activités de services, commerces de proximité, restauration, équipements, ... ;
- **des secteurs mixtes à dominante d'activités** : ces secteurs pourront accueillir des activités aux emprises plus importantes, des bâtiments de bureaux, de commerces, etc. Ces activités doivent être compatibles avec les habitations qui peuvent également s'y implanter et avec le tissu pavillonnaire voisin.

Des zones de transition doivent être aménagées entre les secteurs mixtes à dominante d'habitation et les secteurs mixtes à dominante d'activités, avec des retraits adaptés au gabarit des constructions et des aménagements paysagers de qualité.

C. Développer une offre complémentaire en logements de qualité et diversifiée

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France définit un objectif de 35 logements par hectare pour les secteurs à densifier.

Les futures habitations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Dans le secteur situé au Nord de la place de la Pyramide, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement existant ou futur ;
- Dans le secteur situé au Sud de la place de la Pyramide, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement existant ou futur ;
- Un véritable dialogue entre espace public et espace privé doit être pensé par la création d'un alignement urbain de qualité ;
- Une architecture moderne de qualité doit être privilégiée ;
- Les façades doivent être animées par des soubassements, des corniches, des encadrements de fenêtres… ;
- La hauteur maximale des constructions nouvelles à vocation d'habitation ne pourra dépasser rez-de-chaussée avec 3 étages et combles (R+3+C) ;
- Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;
- Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;
- La conception bioclimatique doit être favorisée par :
  - L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;
  - La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
  - Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage ;
- Les futures habitations doivent permettre d'assurer un parcours résidentiel complet au sein du quartier, avec des logements et hébergements destinés à tous les âges de la vie et à tous les budgets : la construction de foyers-logements et/ou de maisons de retraite doit ainsi être envisagée, de même que la construction de logements sociaux ;
- Il est rappelé que, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire au titre des articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Le schéma d'aménagement identifie également des éléments du patrimoine bâti à préserver. Leur démolition est interdite. Les nouvelles constructions autorisées sur les parcelles voisines doivent contribuer à la mise en valeur de ces éléments de patrimoine. L'implantation des futures constructions doit donc être pensée afin de nuire le moins possible à ces constructions patrimoniales (respect d'une distance minimale adaptée au gabarit de la future construction, préservation ou création d'espaces paysagers tampon afin de limiter les nuisances visuelles et sonores…).

D. Promouvoir une vie de quartier autour de services de proximité

La RN6 est aujourd'hui un axe de transit où seuls s'arrêtent les usagers des activités la bordant ou les quelques résidents des pavillons. L'enjeu du réaménagement du secteur de l'Orée de Forêt de Sénart est également la création d'une vie de quartier autour des futurs logements.

Ainsi, l'aménagement du futur quartier doit notamment permettre :

- l'implantation d'un cabinet médical et d'une crèche ;
- l'implantation de petits commerces divers et l'aménagement de places de stationnement automobile et vélo pour les desservir ;
- l'aménagement d'espaces dédiés à la pratique du sport et une aire de jeux.

E. Faire de ce futur quartier un trait d'union entre la ville et la forêt

Le réaménagement du secteur doit également permettre de recréer un lien à la forêt de Sénart. Il doit être conçu comme un véritable trait d'union entre la ville et la forêt.

Ainsi, le futur quartier doit se caractériser par une présence végétale marquée, dans les espaces publics comme privés :

- des espaces de pleine terre plantés doivent être conservés sur chaque unité foncière ;
- les surfaces de stationnement doivent être perméables ou semi-perméables ;
- les alignements d'arbres et les arbres remarquables existants doivent être préservés et l'implantation des futures constructions doit tenir compte de ces éléments de paysage remarquables (respect d'une distance minimale d'implantation adaptée au gabarit du houppier de l'arbre une fois adulte et de son système racinaire…) ;
- les arbres existants doivent être préservés au maximum dans tous les secteurs ;
- les nouveaux aménagements du boulevard urbain doivent s'accompagner d'une forte végétalisation des espaces non circulés ;
- les espaces verts existants doivent être maintenus et développés ;
- l'imperméabilisation des sols doit être limitée dans tous les secteurs de l'OAP ;
- en cas de démolition de bâtiments existants et d'abattage de l'arbre à cavités, il est nécessaire de prendre en compte les espèces pouvant nicher dedans (oiseaux, chiroptères notamment).

F. Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures

La commune de Brunoy est quasi entièrement urbanisée, à l'exception de la vallée de l'Yerres. Les seules potentialités de densification se situent donc dans le tissu urbain, dans des secteurs en friche ou mutables, qui sont donc souvent soumis à des nuisances ou à la présence de risques. Les futurs projets devront donc, avant toute chose, évaluer ces risques et nuisances et définir les mesures adaptées à mettre en œuvre pour limiter l'exposition des futurs habitants et usagers.

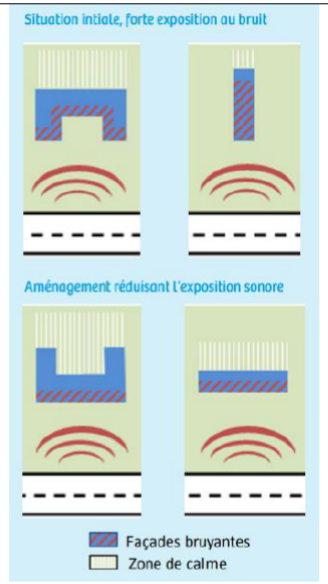
Dans l'OAP n°11 – L'Orée de Sénart, les futurs logements seront situés à proximité immédiate de la RN6. Axe de transit, source de nuisances sonores, la RN6 doit faire l'objet, à court terme, d'une transformation en boulevard urbain. La limitation de la vitesse de circulation, déjà mise en place, ainsi que les futurs aménagements (emprise dédiée à l'automobile réduite, revêtement adapté, place plus importante accordée aux mobilités douces, traitement paysager et plantation d'arbres d'alignement de part et d'autre de la contre allée) contribueront à apaiser le secteur et à le rendre plus agréable à vivre.

Une étude acoustique devra être réalisée pour limiter les nuisances sonores dans les habitations à ce qui est prévu par les arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003, n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 et n°108 du 20 mai 2003. Les porteurs de projet devront essayer de tendre vers un respect des seuils recommandés par l'OMS.

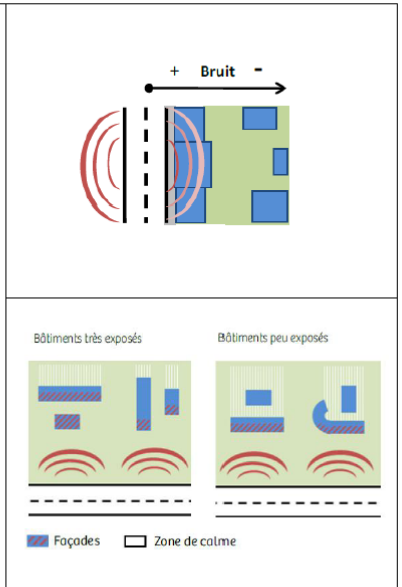
En complément, les futurs projets devront mettre en œuvre les mesures d'isolation phonique appropriées. Ils devront également s'adapter en termes :

- **de formes urbaines** : les formes d'îlot et d'enveloppe îlot, très protectives, doivent être privilégiées.

  Afin de limiter la propagation du bruit, il est recommandé :
  - d'opposer la façade la plus longue du bâtiment à la source de nuisance sonore,
  - de privilégier, le long de la RN6, en front de rue, une implantation en mitoyenneté et des linéaires de façades de 20 mètres minimum, formant écran, plutôt qu'un urbanisme sous forme de plots ;
  - d'orienter les ouvertures des espaces de vie sur la façade la moins exposée aux nuisances sonores,
  - de privilégier une façade plane à proximité directe de la zone bruyante pour éviter les réflexions sonores multiples.



Source : Bruitparif, Réduire les nuisances sonores à l'échelle du bâti – Fiche n°32



Source : Bruitparif, Réduire les nuisances sonores à l'échelle de l'îlot – Fiche n°20

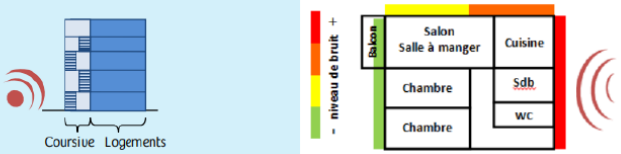
> **d'organisation des destinations** : l'organisation des différentes destinations autorisées dans le secteur peut également être orientée selon les contraintes acoustiques. Ainsi, les activités de bureaux et les commerces seront situés dans les zones les plus bruyantes, les parties les moins bruyantes étant réservées aux résidences. Si une telle organisation n'est pas ppssible, il conviendra de limiter l'aménagement de logements en rez-de-chaussée des constructions les plus exposées aux nuisances sonores. Les rez-de-chaussée devront ainsi accueillir préférentiellement des activités, des équipements ou du stationnement ;

> **d'organisation des logements** : l'organisation des logements devra prendre en compte la contrainte acoustique (orientation des cuisines, salles de bain, toilettes ou entrée en façade la plus exposée au bruit, orientation des chambres vers les zones les plus calmes, orientation des ouvrants et des balcons de logements vers les cœurs d'îlot). Il conviendra de privilégier des appartements traversants/à double exposition afin d'offrir un espace sonore apaisé aux futurs habitants.

Les circulations communes des bâtiments de logement sont à disposer en façade, côté infrastructure de transport. Elles constitueront ainsi des locaux tampons entre les voies ferrées et les logements.

A l'échelle du bâtiment...

A l'échelle du bâtiment, l'organisation interne peut également faire l'objet d'une réflexion menant, par exemple, à la conception de coursives ou escaliers intérieurs, ou extérieur, le long de la façade la plus exposée au bruit. Cet espace de circulation constituera un espace tampon entre les habitations et la source de bruit.



Source : Bruitparif, Réduire les nuisances sonores à l'échelle du bâti – Fiche n°32

> **de traitement des façades** : le traitement des façades permet d'atténuer fortement les niveaux acoustiques des logements et constitue, par ailleurs, une obligation réglementaire, encadrée par le code de la construction ;

> **de traitement des espaces publics** : en complément, la Ville et le gestionnaire de la voirie doivent mener un travail sur les espaces publics, en adoptant une approche qualitative : proposer un paysage sonore de qualité pour masquer le bruit gênant, installation de mobilier urbain pour faire écran anti-bruit, végétalisation des espaces...

Pour aller plus loin, les porteurs de projet peuvent se référer aux recommandations de Bruitparif, afin de limiter les nuisances sonores.

G. Prendre en compte le risque de pollution des sols dès la conception du projet

Plusieurs secteurs ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement comme susceptibles de présenter une pollution des sols (BASOL, BASIAS).

Tout projet doit donc faire l'objet d'un diagnostic pollution des sols et mettre en œuvre les mesures de dépollution adéquates, le cas échéant.

H. Limiter les émissions de gaz à effet de serre et l'exposition de la population à l'air pollué

Afin de ne pas accentuer les émissions de gaz à effet de serre induites par l'arrivée de nouveaux habitants, le projet prévoit notamment :

> l'intégration et le développement d'énergies renouvelables pour alimenter une grande partie des constructions ;

> la limitation de l'usage de la voiture par une transformation de la RN6 en boulevard urbain, une amélioration de la desserte en transport en commun et l'aménagement de circulations douces (piétons et vélos) sécurisées ;

> une conception des constructions privilégiant une faible consommation d'énergie (cf. C. Développer une offre complémentaire en logements de qualité et diversifiée).

Les différents projets de construction doivent également privilégier une morphologie urbaine ouverte favorisant la circulation des flux d'air et la dispersion des polluants. Les préconisations suivantes doivent être intégrées dès la conception des opérations d'aménagement :

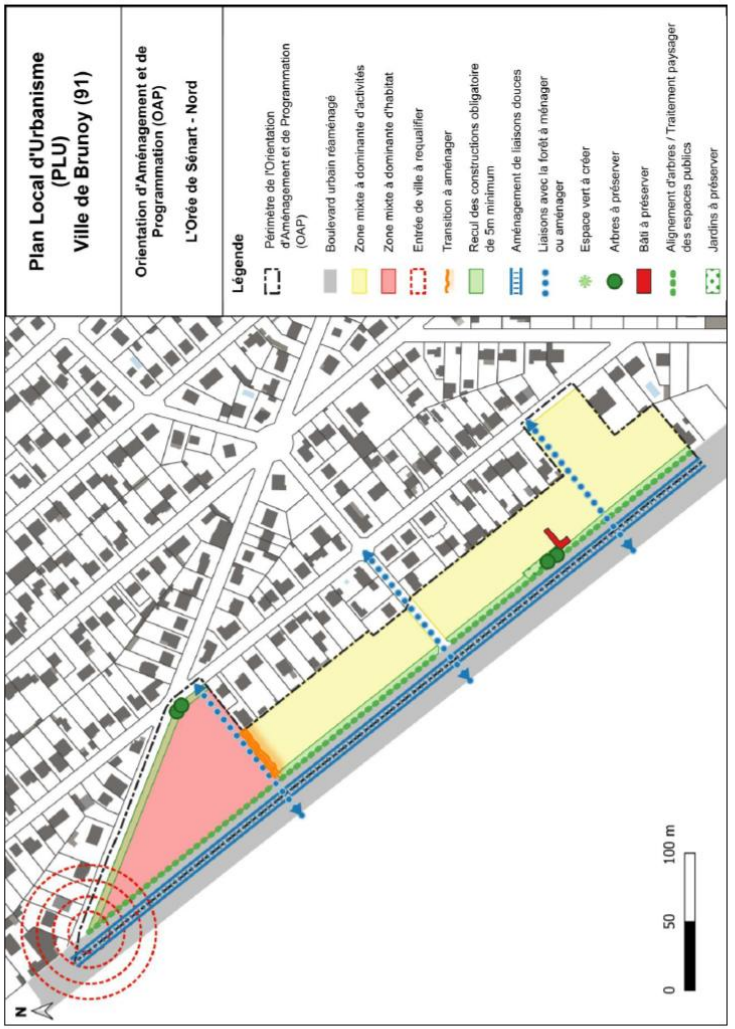
- prévoir des circulations d'air entre les bâtiments, en privilégiant des linéaires bâtis discontinus et des hauteurs différenciées ;
- favoriser l'implantation en retrait des constructions par rapport à la RN6 ;
- privilégier une implantation des nouveaux établissements sensibles (bâtiments publics ou privés abritant une population sensible ou hébergeant des populations vulnérables physiquement) la plus éloignée possible des sources de polluants et, si possible, en second rang, derrière un bâtiment écran ;
- prévoir que les prises d'air neuf des bâtiments soient positionnées sur le côté le moins exposé du bâtiment.

I. Limiter le nombre d'accès automobile sur la RN6

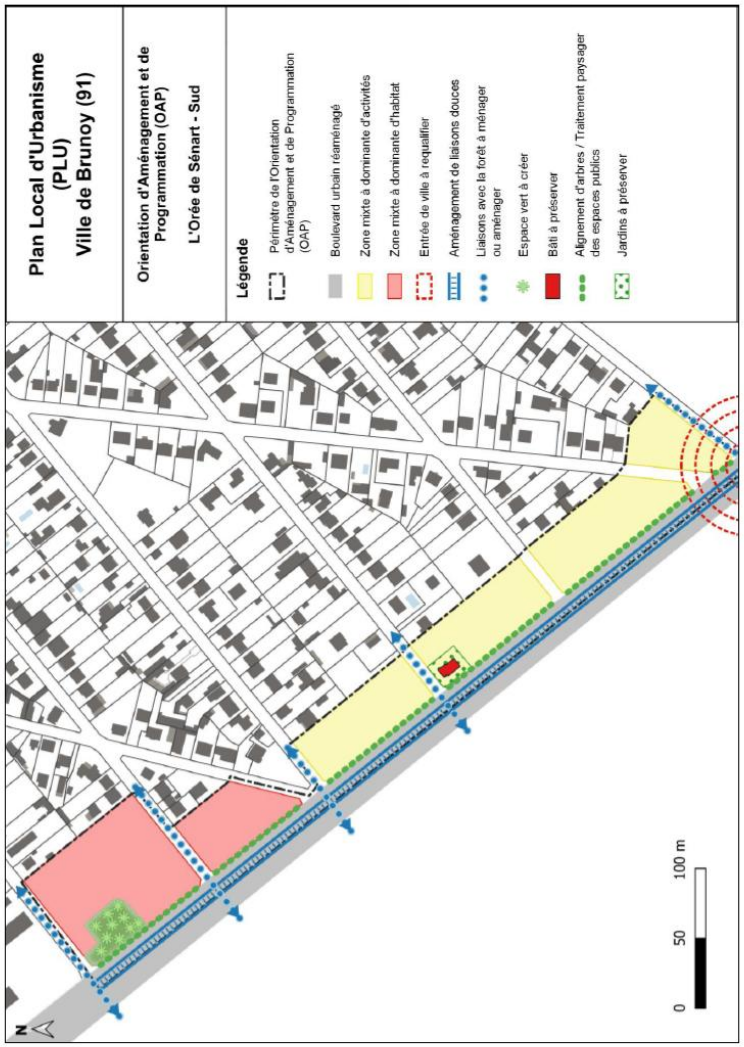
Vu le niveau de trafic supporté par la RN6, les accès automobiles des futures opérations d'aménagement doivent être recherchés en priorité depuis les voies secondaires desservant le secteur, afin de limiter les points de conflit sur la RN6 et de préserver les conditions de circulation sur cet axe fortement sollicité.

Lorsque la configuration parcellaire ne le permet pas, il est vivement recommandé de limiter au strict nécessaire le nombre d'accès directs sur la RN6.

3°/ Schémas d'aménagement



OAP N°11 : L'OREE DE SENART



OAP N°12 : CENTRE-GARE

OAP N°12 : CENTRE-GARE

1°/ Constats

La gare de Brunoy et ses abords constituent une porte d'entrée de la commune et du centre-ville, aujourd'hui peu lisible et peu valorisée. Consciente de la nécessité de mettre en valeur ce secteur stratégique, la Ville de Brunoy a été à l'initiative de plusieurs études ces dernières années :

- instauration d'un périmètre d'études dans le centre-ville élargi en date du 8 avril 2016 ;
- signature le 7 septembre 2016 d'une convention de partenariat d'études avec la SNCF, propriétaire de délaissés ferroviaires aux abords de la gare et intéressée à les valoriser ;
- réalisation d'une étude du commerce en centre-ville avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne en 2016 également ;
- lancement d'une étude sur le logement en 2017 ;
- étude du pôle multimodal et rénovation du parking PSR ;
- études sur l'offre de stationnement et les déplacements en centre-ville plus récemment ;
- réalisation d'une étude sur le devenir du centre-gare par les étudiants de l'ENSA Marne-la-Vallée.



Le Centre-Gare, une entrée de ville à valoriser

Ce secteur stratégique est délimité au Nord par la rue du Donjon, à l'Est par la rue Traversière, la route de Brie et l'avenue Montaigne, au Sud par l'Yerres et à l'Ouest par les rues de la Poste et de la République. Il présente des enjeux forts de centralité, de mobilités et de patrimoine :

- Le centre-ville bénéficie d'un patrimoine historique et architectural riche et divers représentatif de la qualité du cadre de vie et caractéristique du bourg briard, dans un esprit « petite ville » éloigné de l'ambiance urbaine métropolitaine ;
- Le centre-gare souffre d'une rupture physique liée à la gare routière, d'une part, et aux voies ferrées d'autre part, empêchant toute unité entre la gare et ses abords et l'espace commercial et d'animation du centre ;
- La partie Sud du secteur présente une topographie contraignante, avec une rupture physique forte (Yerres), qui rend difficile la liaison avec le Sud de la ville ;
- Les commerces ne sont pas assez visibles depuis la gare ;
- L'aménagement des espaces publics manque d'une cohérence générale ;
- Les liaisons douces sont insuffisantes et l'accès au centre-ville par le Sud de la ville reste pour le moins compliqué ;
- Des difficultés de stationnement sont constatées.

Les différentes études réalisées sur le secteur ont permis d'identifier les objectifs généraux suivants pour le futur aménagement du secteur :

OAP N°12 : CENTRE-GARE

Objectifs

- Renforcer le dynamisme commercial, l'emploi et les services, ainsi que l'accès aux transports en commun et aux modes de mobilités douces ;
- Créer un pôle intermodal ouvert vers le centre-ville ;
- Fluidifier les mobilités et réorganiser la gare routière ;
- Réaménager et dynamiser le parvis Est de la gare (création de logements, de services, de solutions de stationnement et de continuités piétonnes) ;
- Concourir à la désimperméabilisation des sols et végétaliser l'espace urbain ;
- Connecter le centre-ville à la vallée de l'Yerres ;
- Prendre en compte les nuisances (sonores, pollution des sols) : une nécessité pour un projet de qualité et un enjeu de santé publique.

2°/ Principes d'aménagement par secteurs

Compte-tenu de l'étendue de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), près de 7,2ha, les principes d'aménagement sont présentés ci-après selon un découpage en 7 secteurs :



En préambule, Il est rappelé que, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, la réalisation d'une étude géotechnique est obligatoire au titre des articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Les objectifs suivants s'appliquent également dans tout le périmètre de l'OAP :

- Préserver au maximum les arbres ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- En cas de démolition d'un bâtiment, il est nécessaire de prendre en compte les espèces pouvant nicher dedans (oiseaux, chiroptères notamment) ;
- Prendre en compte la proximité de la voie ferrée dans tout projet de construction et intégrer des dispositifs anti-bruit permettant de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores.

A. Secteur 1 – Les emprises SNCF au Nord de la gare routière

- Permettre la construction d'un petit immeuble d'habitat collectif en rez-de-chaussée avec 4 étages maximum, soit RDC + 3 étages + combles ou attique ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Aménager un espace vert à l'extrémité Nord du secteur ;
- Prévoir les circulations nécessaires aux engins de maintenance SNCF.

B. Secteur 2 – La gare routière

- Optimiser la gestion de l'espace dédié aux transports collectifs ;
- Renforcer les boisements existants et la présence du végétal de manière global par la création d'alignements d'arbres sur l'espace public notamment ;
- Prévoir une liaison piétonne et cyclable Nord/Sud. Aujourd'hui, il n'y a pas de continuité piétonne ;
- Créer du stationnement.

C. Secteur 3 – La gare et le parking au Sud de la gare

- Donner une identité à la ville dès la sortie de la gare en veillant à la qualité architecturale et paysagère de toutes les constructions visibles par les visiteurs ;
- Améliorer la signalétique, en implantant à la fois des panneaux expliquant l'histoire de la ville et en indiquant les commerces, services, équipements, etc. ;
- Préserver les alignements d'arbres existants au Sud de la gare ;
- Permettre la construction d'un petit immeuble d'habitat collectif de qualité et bien intégré, le long de la voie ferrée (R+3+combles ou attique à R+4+combles ou attique maximum) ;
- Privilégier l'implantation d'activités en pied d'immeuble (atelier de réparation de vélos...).

D. Secteur 4 – Monoprix

- Maintenir Monoprix aux abords de la gare ;
- Permettre l'évolution du bâtiment actuel soit par une opération de surélévation, soit par une opération de démolition/reconstruction (R+4+combles ou attique maximum) ;
- En cas de démolition du bâtiment existant, imposer une continuité visuelle vers la vallée de l'Yerres ;
- Créer une continuité piétonne et cyclable sécurisée de la gare vers l'Yerres ;
- Protéger et mettre en valeur le séquoia remarquable, visible depuis le parvis de la gare.

E. Secteur 5 – RueTraversière et route de Brie

- Préserver les surfaces non imperméabilisées (jardin, jardin potager) ;
- Développer l'agriculture urbaine ;
- Protéger le patrimoine ferroviaire ;
- Réhabiliter ou reconstruire l'immeuble ICF.

F. Secteur 6 – Avenue Montaigne

- Permettre la construction de nouveaux logements bien intégrés à l'environnement pavillonnaire du quartier en lieu et place de l'actuel parking Montaigne ;
- Renforcer l'offre de stationnement par la construction d'un parking souterrain dans le cadre de l'opération de logements pour compenser la diminution de l'offre liée à l'urbanisation du parking Montaigne ;
- Veiller à l'intégration architecturale et paysagère de cette nouvelle construction ;
- Maintenir la liaison douce existante le long de la voie ferrée ;
- Renforcer la place de l'arbre par la plantation d'un alignement d'arbres ;
- Protéger le marronnier existant.

G. Secteur 7 – Parking de Lachambaudie

- Renaturer le secteur ;
- Reconstituer l'offre en stationnement ;
- Permettre la construction de nouveaux logements bien intégrés à la pente (hauteur plus basse en haut de la pente, plus haute le long de l'Yerres, en R+4+combles ou attique maximum) ;
- Créer des continuités visuelles et fonctionnelles vers l'Yerres ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Développer des espaces de loisirs verts et des activités de tourisme.

3°/ Principes d'aménagement transversaux

A. Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures

La commune de Brunoy est quasi entièrement urbanisée, à l'exception de la vallée de l'Yerres. Les seules potentialités de densification se situent donc dans le tissu urbain, dans des secteurs en friche ou mutables, qui sont donc souvent soumis à des nuisances ou à la présence de risques. Les futurs projets devront donc, avant toute chose, évaluer ces risques et nuisances et définir les mesures adaptées à mettre en œuvre pour limiter l'exposition des futurs habitants et usagers.

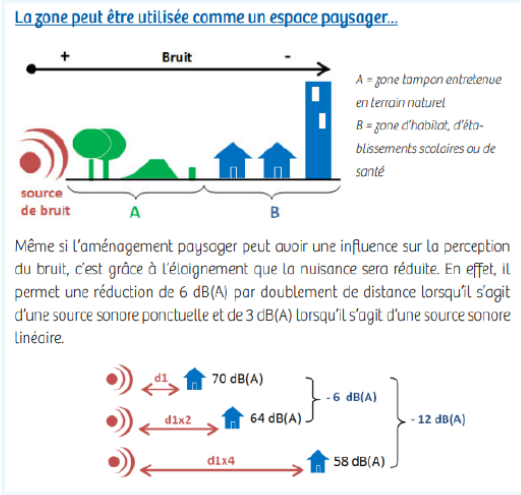
Dans l'OAP n°12 – Centre-gare, les futurs logements seront situés à proximité immédiate des voies ferrées et de la gare. Cette localisation constitue, bien évidemment, un atout non négligeable, avec un accès rapide au RER D et aux différents pôles d'emplois métropolitains. Mais elle est également une source de nuisances sonores importantes pour les futurs habitants.

Une étude acoustique devra être réalisée pour limiter les nuisances sonores dans les habitations à ce qui est prévu par les arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003, n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 et n°108 du 20 mai 2003. Les porteurs de projet devront essayer de tendre vers un respect des seuils recommandés par l'OMS.

Pour aller plus loin, les porteurs de projet peuvent se référer aux recommandations de Bruitparif afin de limiter les nuisances sonores. Certaines sont reprises ci-après.

Les futurs projets devront mettre en œuvre les mesures d'isolation phonique appropriées. Ils devront également s'adapter en termes :

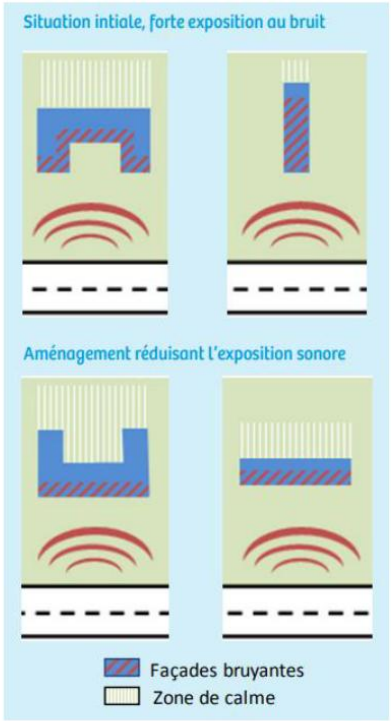
- **d'organisation des espaces** : à chaque fois que cela est possible, une zone tampon d'une profondeur de 20m minimum sera préservée et fera l'objet d'un traitement paysager (secteurs 4, 6 et 7) ;



Source : Bruitparif, Réduire les nuisances sonores à l'échelle de l'îlot – Fiche n°18

- **de formes urbaines** : les formes d'îlot et d'enveloppe îlot, très protectives, doivent être privilégiées, notamment dans le secteur 3.

  Afin de limiter la propagation du bruit, il est recommandé :
  - d'opposer la façade la plus longue du bâtiment à la source de nuisance sonore,
  - d'orienter les ouvertures des espaces de vie sur la façade la moins exposée aux nuisances sonores,
  - de privilégier une façade plane à proximité directe de la zone bruyante pour éviter les réflexions sonores multiples.



Source : Bruitparif, Réduire les nuisances sonores à l'échelle du bâti – Fiche n°32

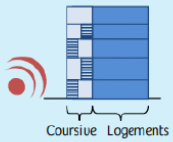
> **d'organisation des destinations** : l'organisation des différentes destinations autorisées dans le secteur peut également être orientée selon les contraintes acoustiques. Ainsi, les activités de bureaux et les commerces seront situés dans les zones les plus bruyantes, les parties les moins bruyantes étant réservées aux résidences ;

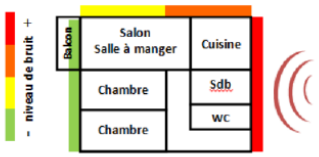
> **d'organisation des logements** : l'organisation des logements devra prendre en compte la contrainte acoustique (orientation des cuisines, salles de bain, toilettes ou entrée en façade la plus exposée au bruit, orientation des chambres vers les zones les plus calmes, orientation des ouvrants et des balcons de logements vers les cœurs d'îlot). Il conviendra de privilégier des appartements traversants/à double exposition afin d'offrir un espace sonore apaisé aux futurs habitants.

Les circulations communes des bâtiments de logement sont à disposer en façade, côté infrastructure de transport. Elles constitueront ainsi des locaux tampons entre les voies ferrées et les logements.

A l'échelle du bâtiment...

A l'échelle du bâtiment, l'organisation interne peut également faire l'objet d'une réflexion menant, par exemple, à la conception de coursives ou escaliers intérieurs, ou extérieur, le long de la façade la plus exposée au bruit. Cet espace de circulation constituera un espace tampon entre les habitations et la source de bruit.





Source : Bruitparif, Réduire les nuisances sonores à l'échelle du bâti – Fiche n°32

> **de traitement des façades** : le traitement des façades permet d'atténuer fortement les niveaux acoustiques des logements et constitue, par ailleurs, une obligation réglementaire, encadrée par le code de la construction ;

> **de traitement des espaces publics** : en complément, la Ville doit mener un travail sur les espaces publics, en adoptant une approche qualitative : proposer un paysage sonore de qualité pour masquer le bruit gênant, installation de mobilier urbain pour faire écran anti-bruit, végétalisation des espaces... ;

> **d'actions curatives** : dans le secteur 3 où les nouveaux logements seront implantés à proximité immédiate des voies ferrées, l'implantation d'écrans anti-bruit devra être étudiée afin de modifier la propagation de l'onde sonore et d'entraîner une réduction conséquente des nuisances. Dans les secteurs 4, 6 et 7, la conservation des merlons existants contribuera également efficacement à améliorer l'ambiance sonore.

B. Limiter les émissions de gaz à effet de serre et l'exposition de la population à l'air pollué

Afin de ne pas accentuer les émissions de gaz à effet de serre induites par l'arrivée de nouveaux habitants, le projet prévoit notamment :

> l'intégration et le développement d'énergies renouvelables pour alimenter une grande partie des constructions ;

> la limitation de l'usage de la voiture par un réaménagement de la gare routière, plus fonctionnel et la proximité de la gare, la proximité des transports en commun et l'aménagement de circulations douces (piétons et vélos) sécurisées et de stationnement vélos adaptés aux besoins des usagers et des habitants ;

> une conception des constructions privilégiant une faible consommation d'énergie.

Les futures habitations doivent notamment respecter les prescriptions suivantes :

- Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter ;
- Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible ;
- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;
- La conception bioclimatique doit être favorisée par :
  - L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;
  - La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
  - Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage ;

Les différents projets de construction doivent également privilégier une morphologie urbaine ouverte favorisant la circulation des flux d'air et la dispersion des polluants. Les préconisations suivantes doivent être intégrées dès la conception des opérations d'aménagement :

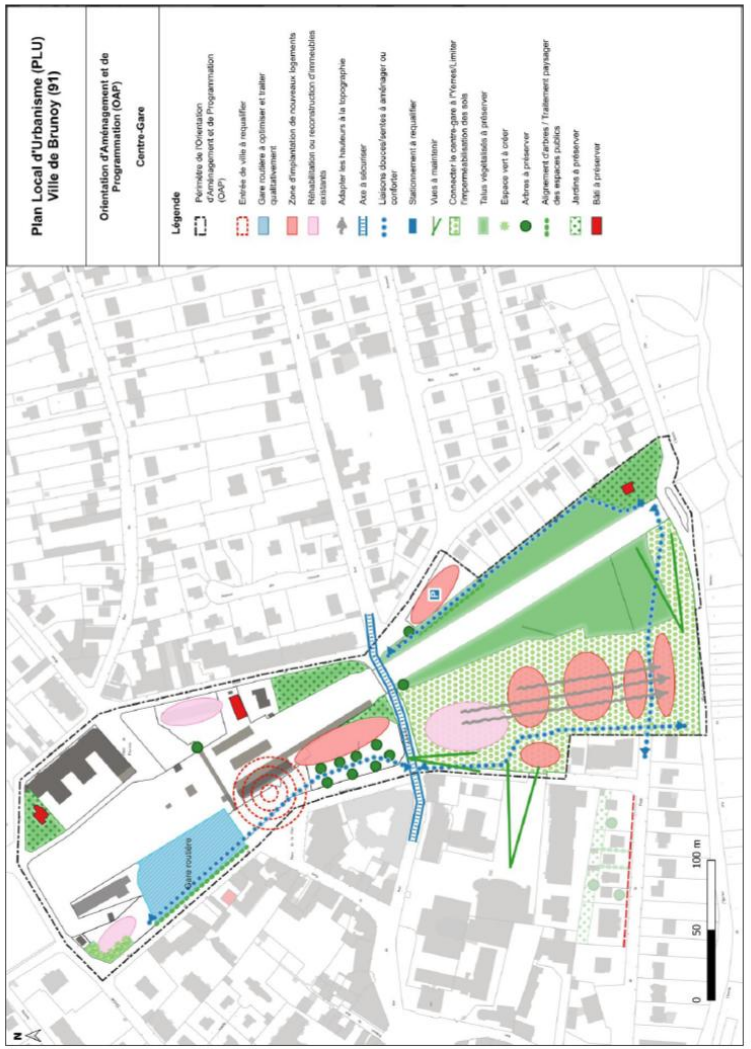
- prévoir des circulations d'air entre les bâtiments, en privilégiant des linéaires bâtis discontinus et des hauteurs différenciées ;
- favoriser l'implantation en retrait des constructions par rapport aux voies ferrées ;
- privilégier une implantation des nouveaux établissements sensibles (bâtiments publics ou privés abritant une population sensible ou hébergeant des populations vulnérables physiquement) la plus éloignée possible des sources de polluants et, si possible, en second rang, derrière un bâtiment écran ;
- prévoir que les prises d'air neuf des bâtiments soient positionnées sur le côté le moins exposé du bâtiment.

C. Prendre en compte le risque de pollution des sols dès la conception du projet

Plusieurs secteurs ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement comme susceptibles de présenter une pollution des sols (BASOL, BASIAS).

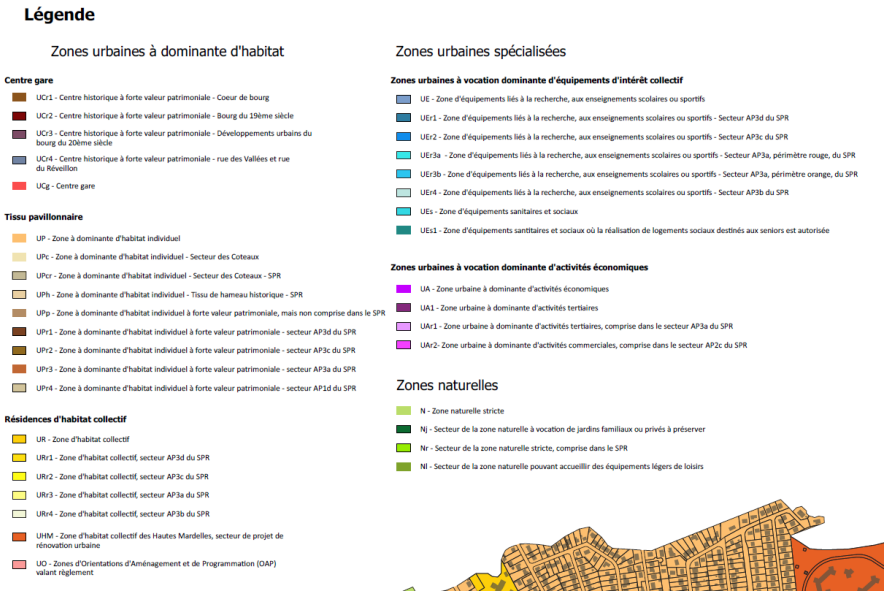
Tout projet doit donc faire l'objet d'un diagnostic pollution des sols et mettre en œuvre les mesures de dépollution adéquates, le cas échéant.

4°/ Schéma d'aménagement

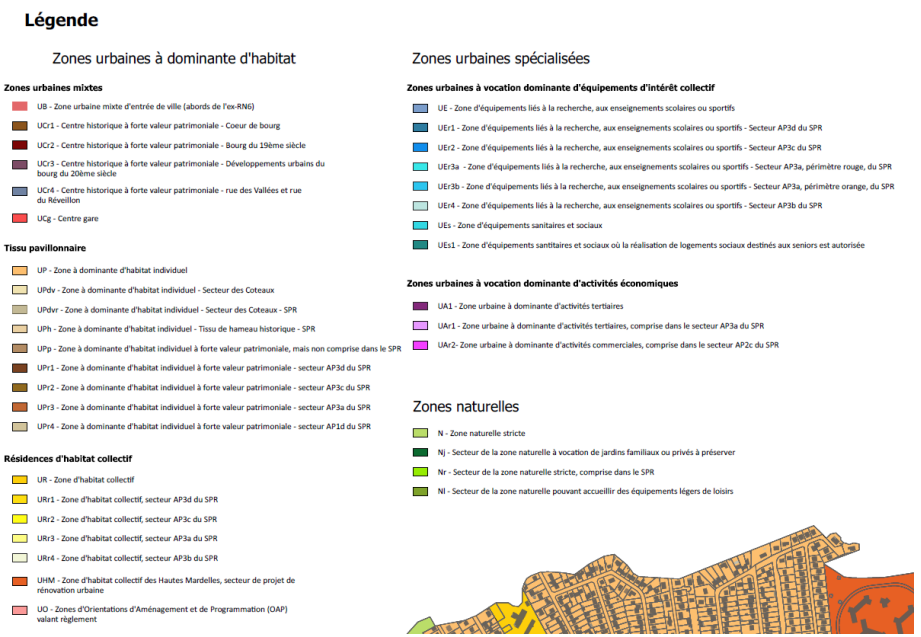


4.3. Les modifications apportées au document graphique 4.1. Plan de zonage – Commune entière

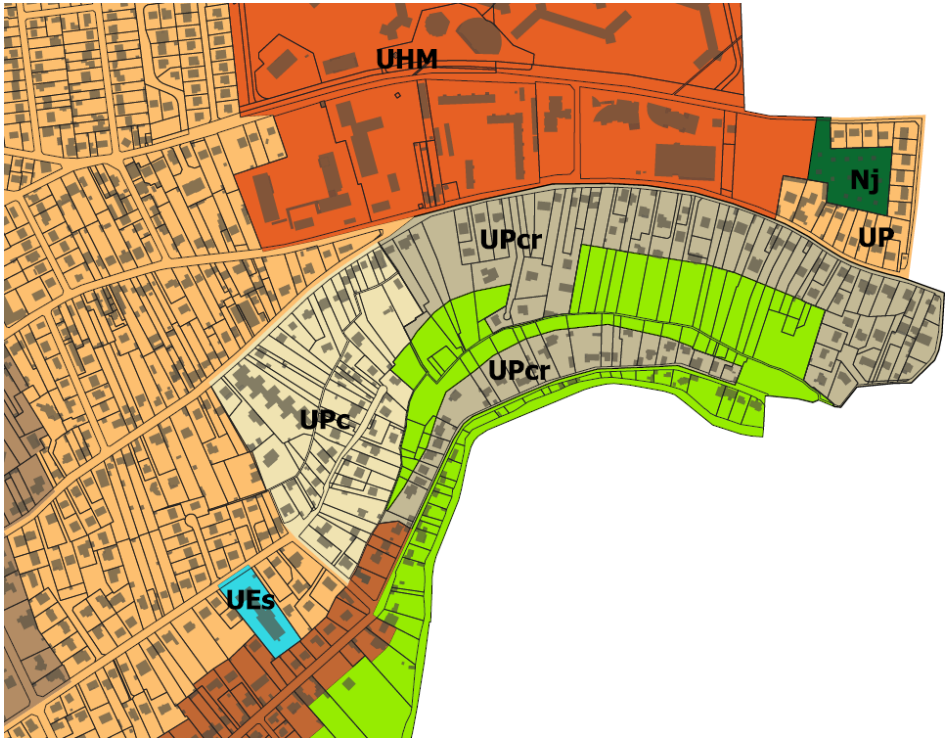
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



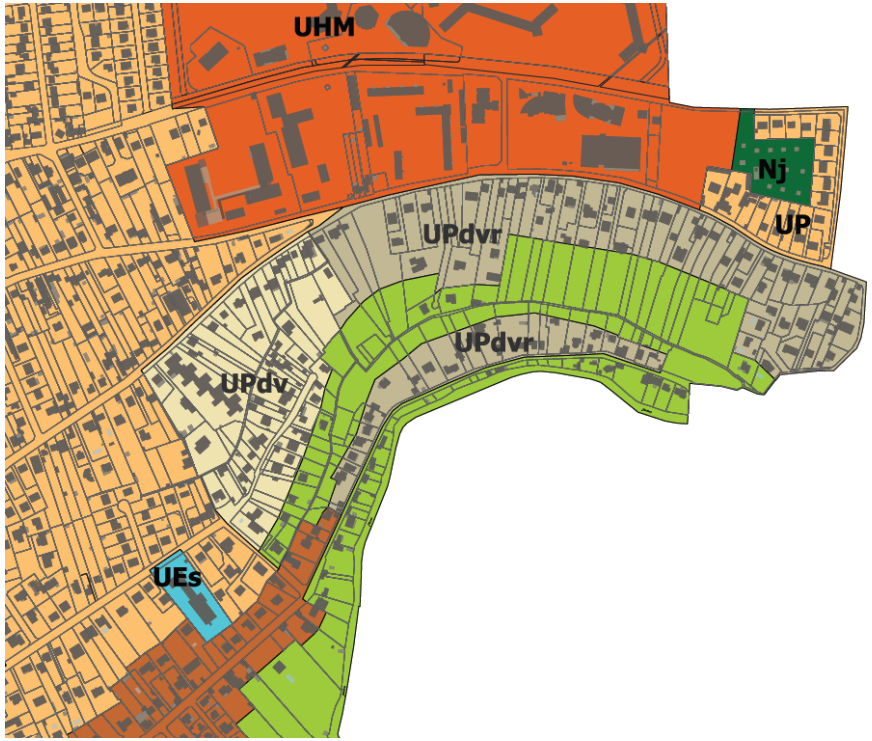
APRES – PLU modification n°1



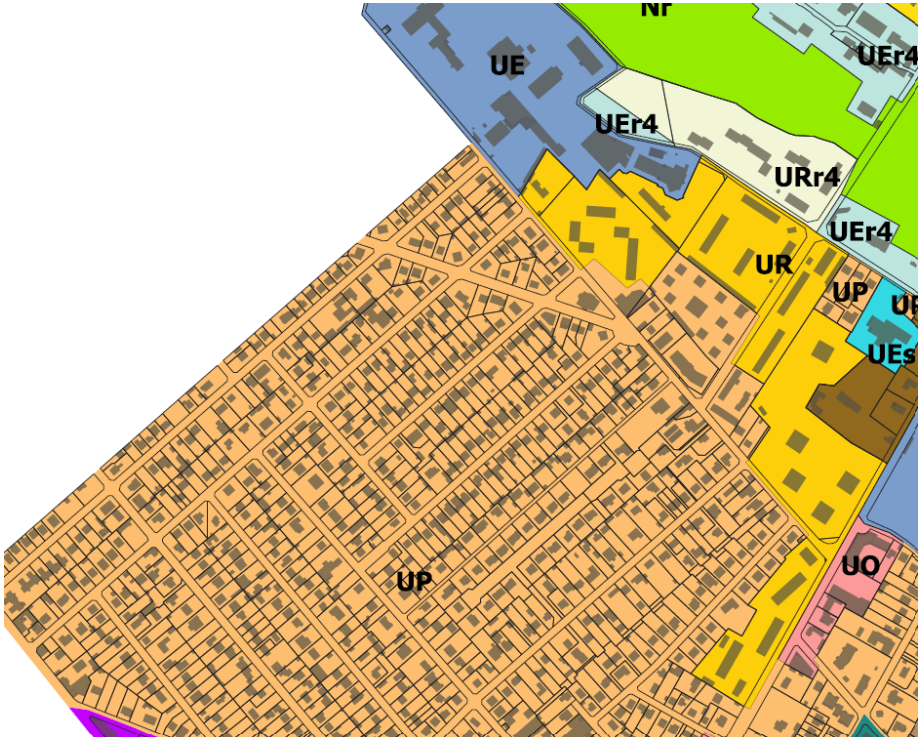
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



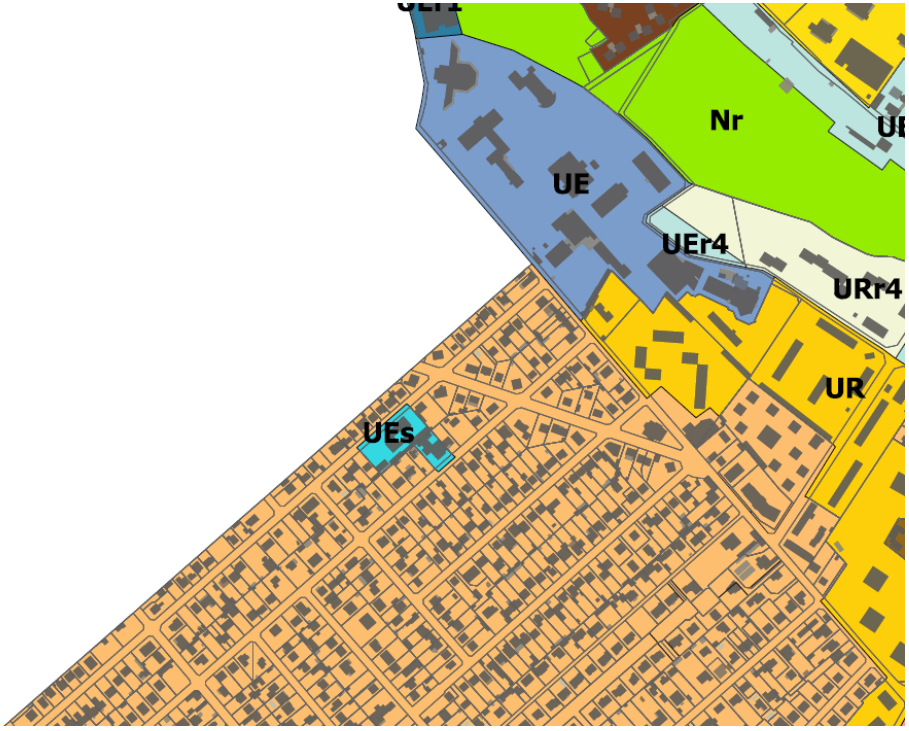
APRES – PLU modification n°1



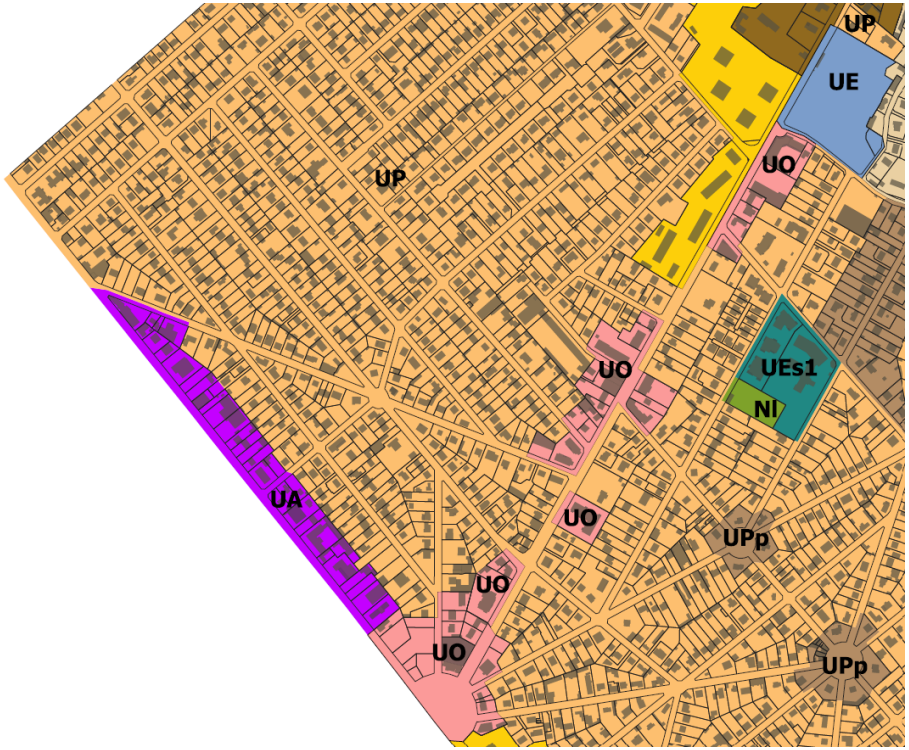
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



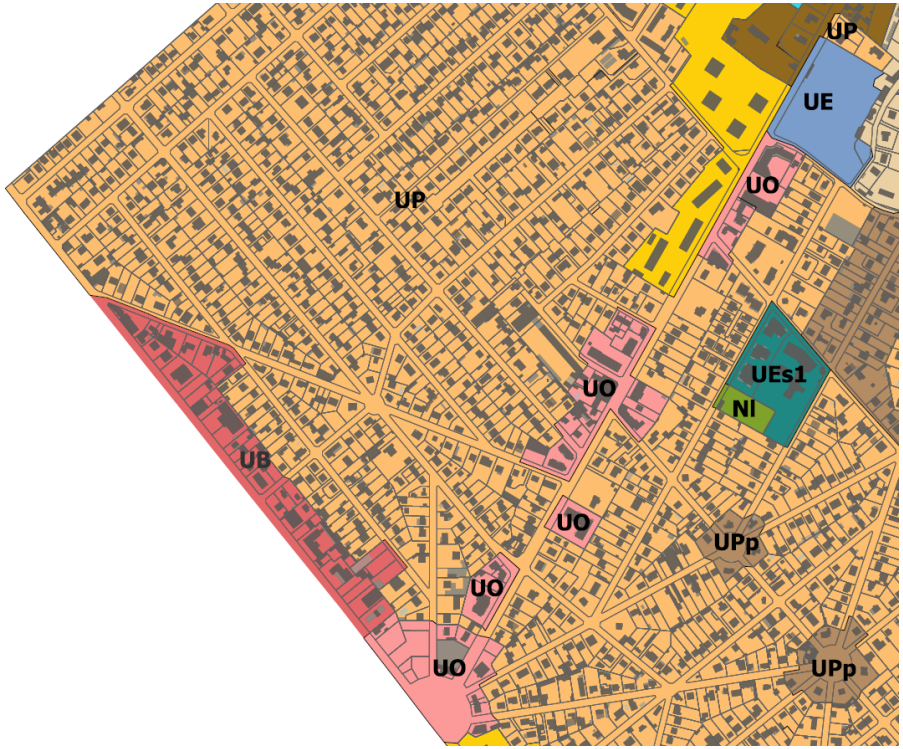
APRES – PLU modification n°1



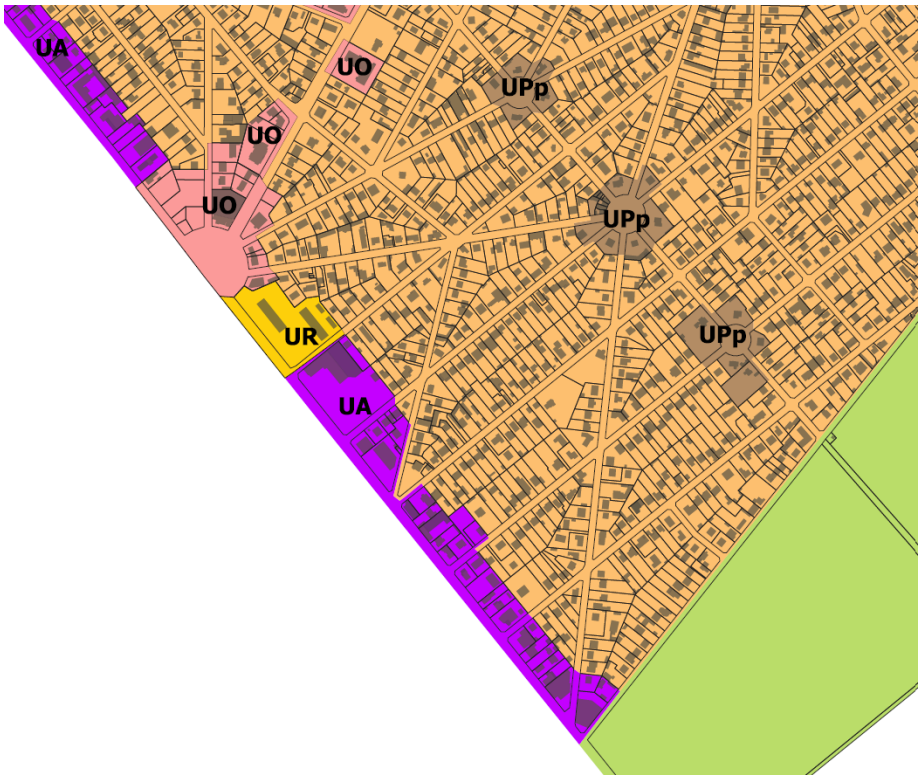
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



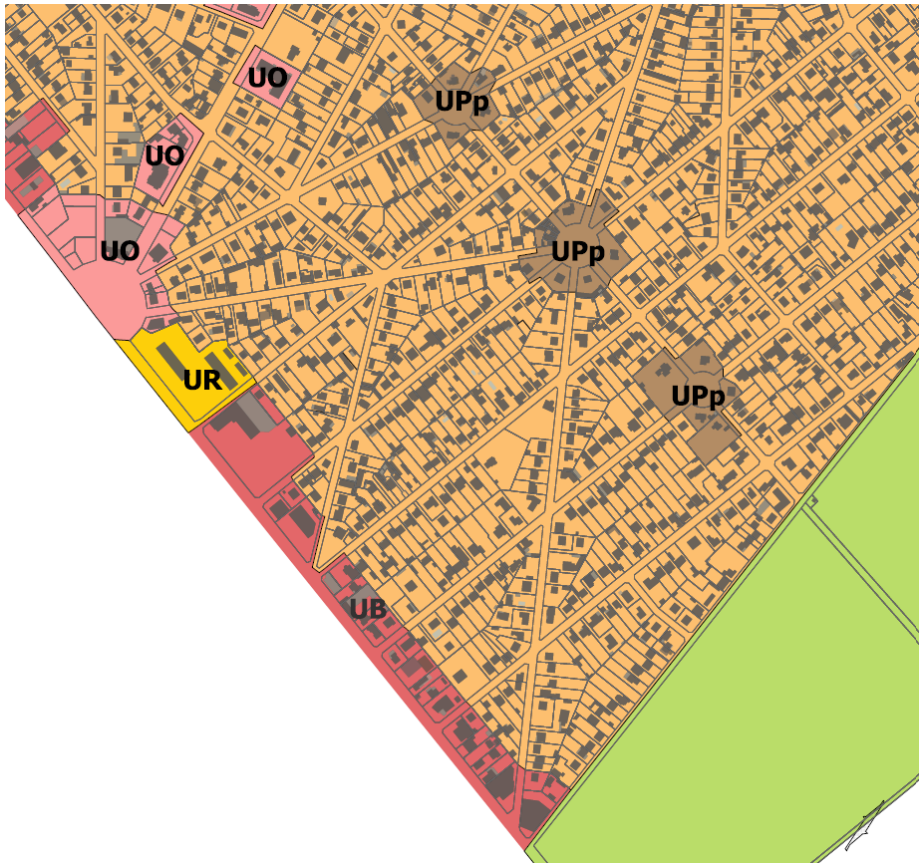
APRES – PLU modification n°1



AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



APRES – PLU modification n°1

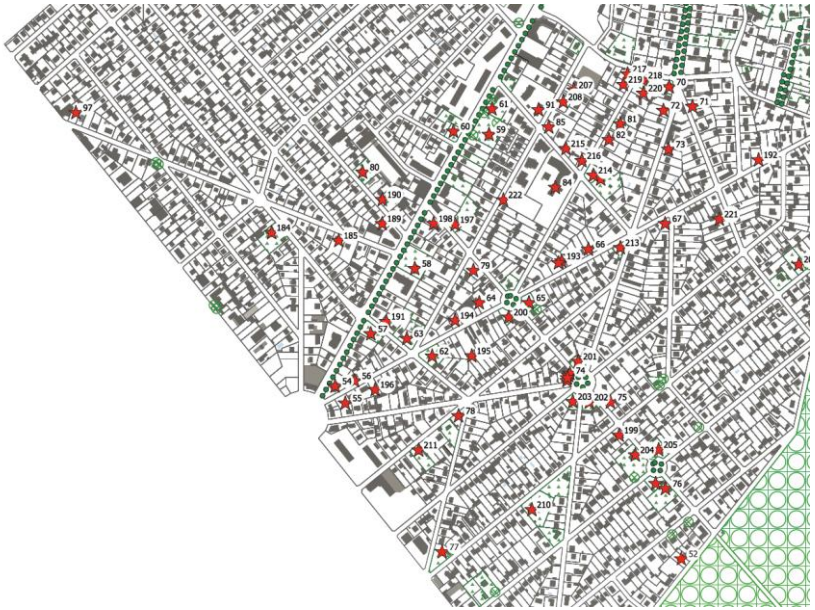


4.4. Les modifications apportées au document graphique 4.2. Plan de zonage – Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager - Commune entière

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

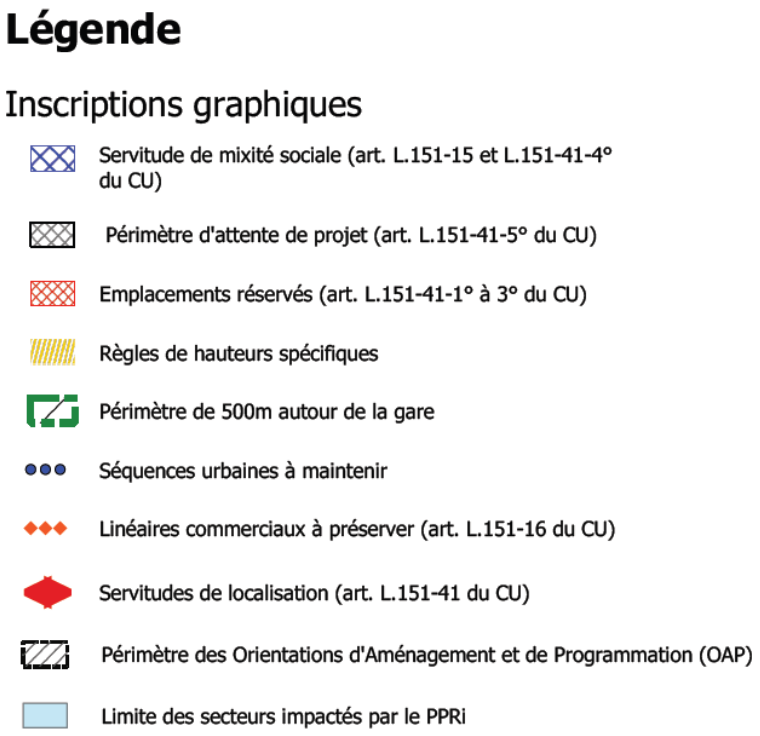


APRES – PLU modification n°1

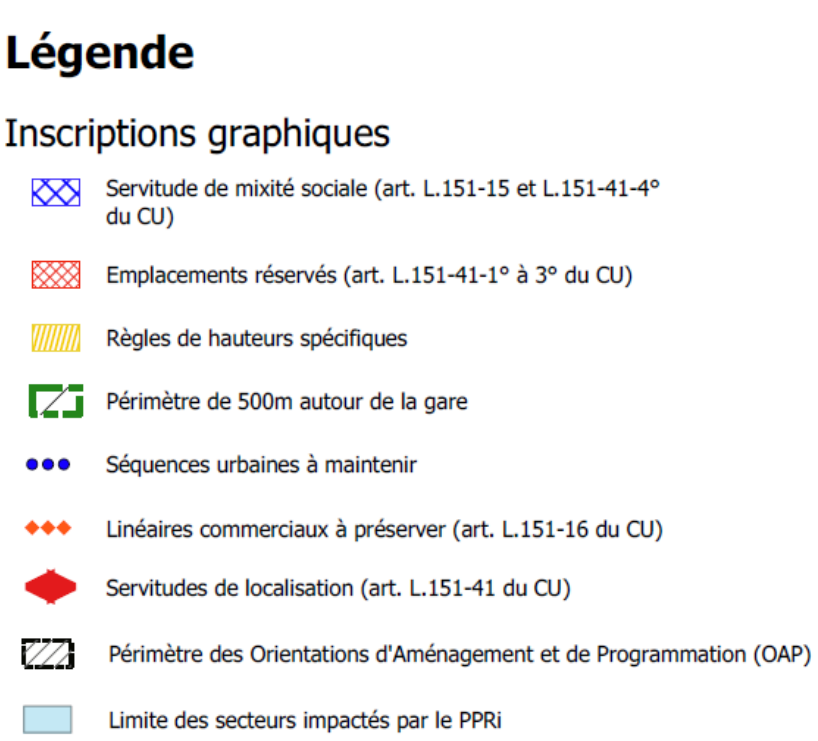


4.5. Les modifications apportées au document graphique 4.3. Plan de zonage – Autres prescriptions graphiques – Commune entière

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



APRES – PLU modification n°1



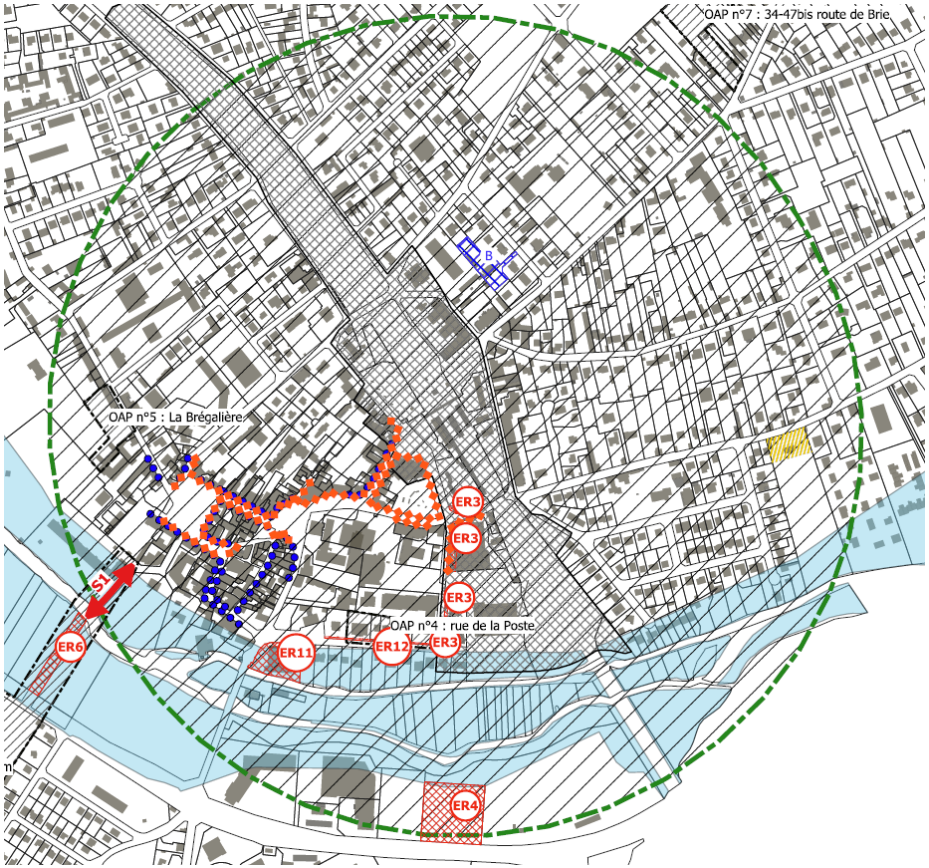
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



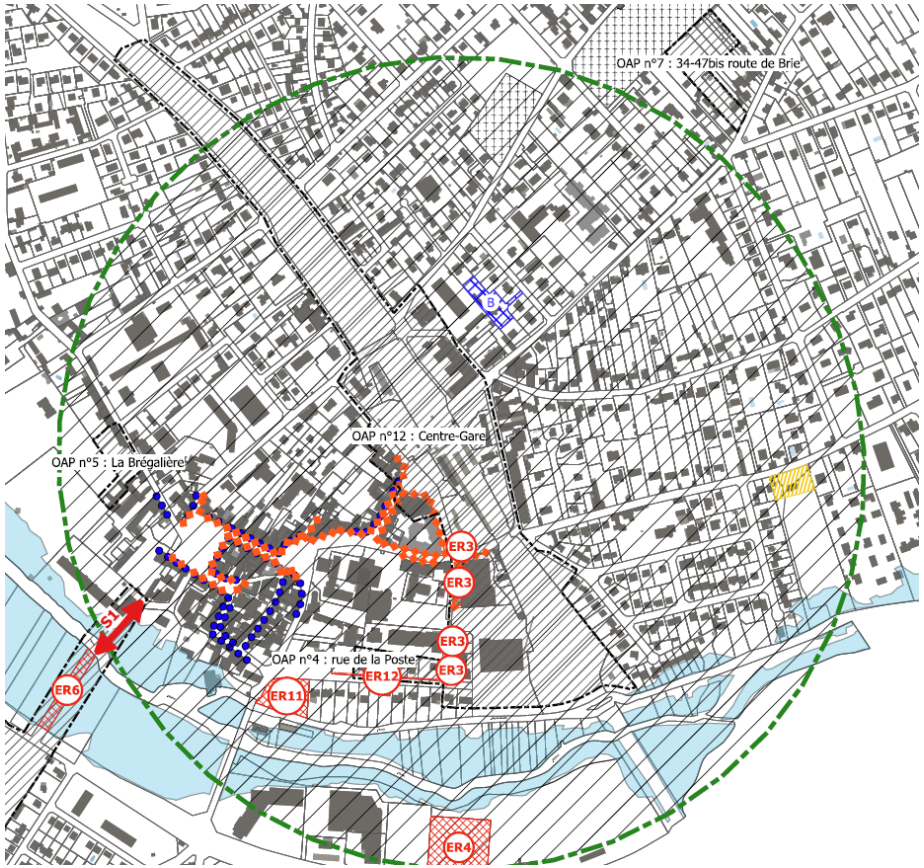
APRES – PLU MODIFICATION N°1



AVANT – PLU approuvé en 2021



APRES – PLU modification n°1



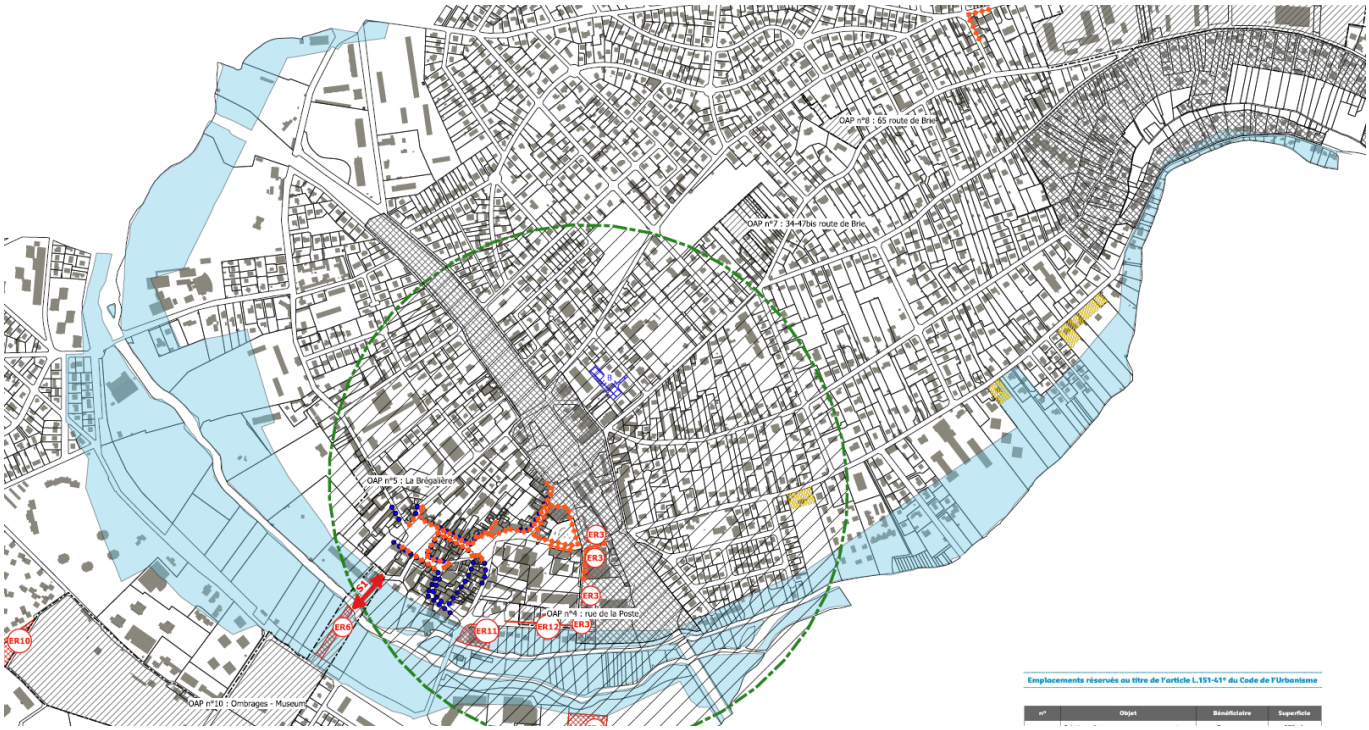
AVANT – PLU approuvé en 2021



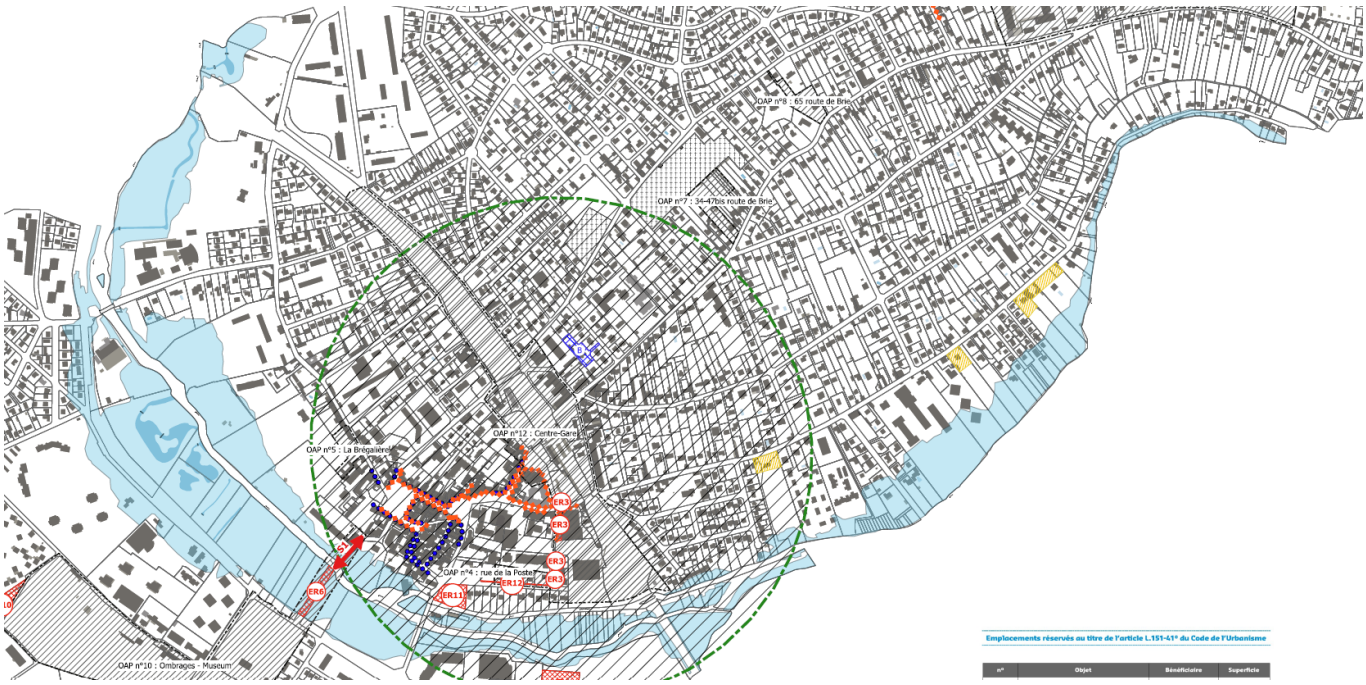
APRES – PLU modification n°1



AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021



APRES – PLU modification n°1



4.6. Les modifications apportées au document 5.1. Règlement

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

DISPOSITIONS GENERALES

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières à protéger (N) délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA incluant les secteurs et sous-secteurs UA1, UAr1 et UAr2 ;
- La zone UC composée des secteurs et sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3, UCr4 et UCg ;
- La zone UE composée des secteurs et sous-secteurs UEr1, UEr2, UEr3, UEr4, UEs et UEs1 ;
- La zone UHM ;
- La zone UO ;
- La zone UP incluant les secteurs et sous-secteurs UPp, UPc, UPcr, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 ;
- La zone UR incluant les secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4.

4.2. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N, comportant, en outre, les secteurs Nj, Nl, Nr.

4.3. Autres dispositions figurant sur les pièces graphiques du règlement

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué.

- Des **alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont représentés sur les

APRES – PLU modification n°1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières à protéger (N) délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des sous-zones et des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

4.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA incluant les secteurs et sous-secteurs UA1, UAr1 et UAr2 ;
- *La zone UB ;*
- La zone UC composée des secteurs et sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3, UCr4 et UCg ;
- La zone UE composée des secteurs et sous-secteurs UEr1, UEr2, UEr3, UEr4, UEs et UEs1 ;
- La zone UHM ;
- La zone UO ;
- La zone UP incluant les secteurs et sous-secteurs UPp, UP~~c~~*du*, UP~~cr~~*dvr*, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 ;
- La zone UR incluant les secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4.

4.2. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.* »

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N, comportant, en outre, les secteurs Nj, Nl, Nr.

4.3. Autres dispositions figurant sur les pièces graphiques du règlement

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont représentés sur les documents graphiques par des ronds verts. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- Les terrains classés comme **Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de triangles verts. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration publics ou privés dans le tissu urbain constitué.

- Des **alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont représentés sur les

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

DISPOSITIONS GENERALES

documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;

- Des **arbres remarquables à protéger au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les arbres remarquables à protéger sont représentés sur les documents graphiques par un rond de couleur verte avec une croix verte à l'intérieure. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement ;
- Des **éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique ;
- Des **sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- Des **perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par un cône vert sur le document graphique ;
- Des **linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme** identifiés par des losanges orange sur le document graphique.
- Les **emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts** identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique.
- Une **servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, indiquant la localisation d'une passerelle piétonne.**
- Des **Servitudes de mixité sociale au titre des articles L.151-15 et L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme** identifiées par un quadrillage bleu et un numéro sur le document graphique ;
- Des **règles de hauteurs spécifiques et des séquences urbaines à maintenir en lien avec les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).** Les règles de hauteurs spécifiques sont identifiées par des hachures jaunes sur le document graphique et les séquences urbaines par des ronds bleus ;
- Trois **Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme**, qui visant à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Le **périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy ;**
- Le **périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** conformément au Code de l'Urbanisme. Certaines de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valent règlement. Pour les prescriptions se rapportant à ces secteurs, il est donc nécessaire de se reporter au document **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

APRES – PLU modification n°1

DISPOSITIONS GENERALES

documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement;

- Des **arbres remarquables à protéger au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les arbres remarquables à protéger sont représentés sur les documents graphiques par un rond de couleur verte avec une croix verte à l'intérieure. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Situés sur le domaine public ou privé, ils participent de la trame verte communale et constituent des continuités écologiques à préserver. Cette protection n'interdit pas leur abattage, notamment pour des raisons phytosanitaires justifiées par une étude ad hoc, mais rend impératif leur remplacement;
- Des **éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique;
- Des **sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par des tirets rouges sur le document graphique;
- Des **perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par un cône vert sur le document graphique;
- Des **linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme** identifiés par des losanges orange sur le document graphique.
- Les **emplacements réservés définis à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts** identifiés par un quadrillage rouge sur le document graphique.
- Une **servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, indiquant la localisation d'une passerelle piétonne.**
- Des **Servitudes de mixité sociale au titre des articles L.151-15 et L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme** identifiées par un quadrillage bleu et un numéro sur le document graphique;
- Des **règles de hauteurs spécifiques et des séquences urbaines à maintenir en lien avec les prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (SPR).** Les règles de hauteurs spécifiques sont identifiées par des hachures jaunes sur le document graphique et les séquences urbaines par des ronds bleus;
- ~~Trois **Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement global (P.A.P.A.) en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme**, qui visant à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble ;~~
- Le **périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy;**
- Le **périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** conformément au Code de l'Urbanisme. Certaines de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valent règlement. Pour les prescriptions se rapportant à ces secteurs, il est donc nécessaire de se reporter au document **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

ZONE UA – Zone urbaine à dominante d'activités économiques

Extrait du rapport de présentation

La zone UA est une zone urbaine à dominante d'activités économiques.

Brunoy est une commune essentiellement résidentielle. Néanmoins, le maintien des emplois existants et la création de nouveaux emplois constituent des axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Certaines entreprises, situées dans le tissu pavillonnaire et tout à fait compatibles avec l'habitat, connaissent aujourd'hui une forte pression foncière et certaines ont déjà commencé à muter vers de l'habitat, au détriment de la diversité des fonctions urbaines. Le présent PLU souhaite éviter cette dérive. Ainsi, il a été fait le choix de délimiter précisément les principaux secteurs à vocation économique par un zonage adapté, parfois à la parcelle.

La zone UA stricte est localisée le long de la RN6 où les nuisances sonores et la pollution rendent peu souhaitables l'implantation de logements. Cette zone est, en outre, concernée par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme. En effet, des études sont actuellement en cours par l'Etat et la Communauté d'agglomération Val d'Yerres – Val de Seine pour le réaménagement de la RN6. A l'heure actuelle, il n'est donc pas possible d'imaginer quelles formes urbaines et quelles destinations viendront s'implanter le long de cet axe aujourd'hui soumis à un trafic routier toujours plus important. Un règlement devra donc être défini, une fois ces études réalisées, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

La zone UA comprend également deux secteurs :

Le secteur UA1, rue de Cercay, à destination de bureaux ;

Le secteur UAr, couvert par le SPR est composé de 2 sous-secteurs :

- UAr1, rue des Vallées, à destination de bureaux ;
- UAr2, correspond au centre commercial Talma, à destination de commerces et d'activités de services.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR		
PLU		SPR
Secteur	Sous-secteur	
UAr	UAr1	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon
	UAr2	AP2c : linéaire de la RD94

APRES – PLU modification n°1

ZONE UA – Zone urbaine à dominante d'activités économiques

Extrait du rapport de présentation

La zone UA est une zone urbaine à dominante d'activités économiques.

Brunoy est une commune essentiellement résidentielle. Néanmoins, le maintien des emplois existants et la création de nouveaux emplois constituent des axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Certaines entreprises, situées dans le tissu pavillonnaire et tout à fait compatibles avec l'habitat, connaissent aujourd'hui une forte pression foncière et certaines ont déjà commencé à muter vers de l'habitat, au détriment de la diversité des fonctions urbaines. Le présent PLU souhaite éviter cette dérive. Ainsi, il a été fait le choix de délimiter précisément les principaux secteurs à vocation économique par un zonage adapté, parfois à la parcelle.

~~La zone UA stricte est localisée le long de la RN6 où les nuisances sonores et la pollution rendent peu souhaitables l'implantation de logements. Cette zone est, en outre, concernée par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme. En effet, des études sont actuellement en cours par l'Etat et la Communauté d'agglomération Val d'Yerres – Val de Seine pour le réaménagement de la RN6. A l'heure actuelle, il n'est donc pas possible d'imaginer quelles formes urbaines et quelles destinations viendront s'implanter le long de cet axe aujourd'hui soumis à un trafic routier toujours plus important. Un règlement devra donc être défini, une fois ces études réalisées, à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.~~

La zone UA comprend ~~également~~ deux secteurs :

- Le secteur UA1, rue de Cercay, à destination de bureaux ;
- Le secteur UAr, couvert par le SPR est composé de 2 sous-secteurs :
  - UAr1, rue des Vallées, à destination de bureaux ;
  - UAr2, correspond au centre commercial Talma, à destination de commerces et d'activités de services.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR		
PLU		SPR
Secteur	Sous-secteur	
UAr	UAr1	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon
	UAr2	AP2c : linéaire de la RD94

La zone UA est concernée par :

- > des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- > des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

La zone UA est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UA.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UA.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- **Dans le secteur UA1, ainsi que le sous-secteur UAr1,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
  - L'hébergement ;
  - L'artisanat et le commerce de détail ;
  - Le commerce de gros ;
  - La restauration ;
  - Le cinéma ;
  - Les salles d'art et de spectacle ;
  - L'industrie ;
  - L'entrepôt ;
  - Les centres de congrès et d'exposition.

- **Dans le sous-secteur UAr2,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
  - L'hébergement ;
  - Le cinéma ;
  - Les salles d'art et de spectacle ;
  - L'industrie ;
  - L'entrepôt;
  - Les centres de congrès et d'exposition.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- ~~un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme;~~
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UA.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UA.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- **Dans le secteur UA1, ainsi que le sous-secteur UAr1,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
  - L'hébergement ;
  - L'artisanat et le commerce de détail;
  - Le commerce de gros ;
  - La restauration ;
  - Le cinéma ;
  - Les salles d'art et de spectacle;
  - L'industrie ;
  - L'entrepôt;
  - Les centres de congrès et d'exposition.

- **Dans le sous-secteur UAr2,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
  - L'hébergement ;
  - Le cinéma ;
  - Les salles d'art et de spectacle;
  - L'industrie ;
  - L'entrepôt;
  - Les centres de congrès et d'exposition.

- **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - L'ouverture de carrière ;

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrière ;
- Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

> **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UA.I-2.

Paragraphe UA.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans le secteur UA1 et les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Parmi la destination « commerces et activités de service », les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » ;
- L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », la sous-destination « bureau ».

> **Dans le sous-secteur UAr2 uniquement,** sont également autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Parmi la destination « commerces et activités de service", les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
- Les logements uniquement si ils sont destinés au gardiennage strictement encadré.

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :
- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

- Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

> ~~**Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UA.I-2.~~

Paragraphe UA.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans le secteur UA1 et les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Parmi la destination « commerces et activités de service », les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » ;
- L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », la sous-destination « bureau ».

> **Dans le sous-secteur UAr2 uniquement,** sont également autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Parmi la destination « commerces et activités de service", les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration ».

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2, sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :**
- Les logements uniquement si ils sont destinés au gardiennage strictement encadré.

> **Dans le secteur UA1, ainsi que les sous-secteurs UAr1 et UAr2,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :
- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.
- La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.
- La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

> **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** seuls sont autorisés :
- Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Paragraphe UA.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre UA.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UA.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
  - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
  - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
  - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
  - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

~~> **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** seuls sont autorisés :~~

~~Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.~~

Paragraphe UA.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre UA.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UA.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UA.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
  - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
  - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
  - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
  - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales** :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

UA.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales** :

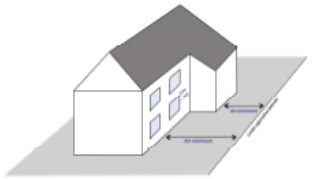
Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.



En outre, les constructions nouvelles, les extensions/surélévations des constructions existantes, ainsi que tous travaux portant sur les clôtures doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UA.II-1-1 du présent règlement.
- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
  - dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
  - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
  - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

- Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.
- Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

> **Toitures :**

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, polychlorure de vinyle (P.V.C.) translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 20m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures :**

Les clôtures doivent être traitées avec autant de soin que les constructions principales. Elles doivent également tenir compte des clôtures situées sur les parcelles mitoyennes, avec lesquelles elles doivent être en harmonie.

Les clôtures sur rue ne peuvent comporter de parties pleines sur plus de 0,80m de hauteur, piliers exclus.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- *ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;*
- *être masqués par un coffrage adapté.*

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> ***Isolation Thermique Extérieure (ITE)***

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

UA.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UA.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UA.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

UA.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UA.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

~~Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.~~

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UA.II-3-2.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~240~~ *240* m² de surface de plancher, ou de changement de destination ~~de locaux~~ *d'un local ou d'une dépendance*, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~2~~*2*40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UA

UA.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UA.III - Equipements et réseaux

Paragraphe UA.III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

UA.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

UA.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UA.III-2 - Desserte par les réseaux

UA.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UA

- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- *En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.*
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UA.II-3-2.

UA.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UA.III - Equipements et réseaux

Paragraphe UA.III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

UA.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

ZONE UB – Zone urbaine mixte d'entrée de ville

Extrait du rapport de présentation

La zone UB est une zone urbaine mixte d'entrée de ville. Elle correspond aux abords de l'ex-RN6.

Les premières études sur le réaménagement de la RN6 ont été réalisées par la Communauté d'agglomération Val d'Yerres – Val de Seine et permettent désormais d'envisager la mutation de ce secteur, aujourd'hui soumis à de fortes nuisances sonores et à une forte pollution liée au trafic de transit. Si cette zone doit conserver une vocation économique, une diversification des fonctions urbaines est envisageable, avec l'implantation de logements dans certains secteurs.

La zone UB est concernée par :

- *des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;*
- *des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;*
- *une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°11 : L'Orée de Sénart ». Cette OAP ne vaut pas règlement. Tout projet doit néanmoins être compatible avec les principes d'aménagement qui y sont édictés ;*

Chapitre UB.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UB.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- *Les sous-destinations suivantes sont interdites :*
  - *Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;*
  - *L'industrie ;*
  - *L'entrepôt.*

- *Sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :*
  - *Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.*
  - *L'ouverture de carrière ;*
  - *Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;*
  - *Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.*

Paragraphe UB.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- *Sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :*
  - *L'ensemble des constructions de la destination « Habitation » ;*
  - *L'ensemble des constructions de la destination « commerces et activités de services » ;*
  - *Parmi la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », les sous-destinations « bureau » et « centre de congrès et d'exposition » ;*
  - *L'ensemble des constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».*

- *Sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :*
  - *Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;*
  - *Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;*
  - *Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;*
  - *Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;*
  - *Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.*
  - *La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).*

Paragraphe UB.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- *Les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante:*
  - ***Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.*

Chapitre UB.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UB.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UB.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

> **Dispositions générales :**

Dans la zone UB située au Nord de la place de la Pyramide, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, sur le tronçon de voie indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- à l'alignement ou en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement sur les autres voies, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans la zone UB située au Sud de la place de la Pyramide uniquement, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées ou en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement.

> **Dispositions particulières :**

- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
  - lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
  - dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
  - dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
  - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> **Dispositions générales** :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes :

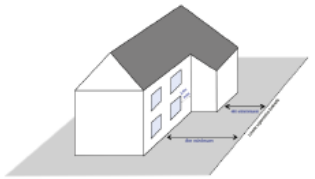
- peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives latérales ;
- doivent s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci correspond à la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à 8m.

Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle), le retrait doit être au moins égal à 4m.

Dans le cas de façade dont seule une partie correspond à la définition de murs aveugles, on considère que la partie non aveugle se prolonge sur une longueur de façade de 2,50m à compter de la dernière baie. Au-delà, on applique le prospect correspondant aux murs aveugles.

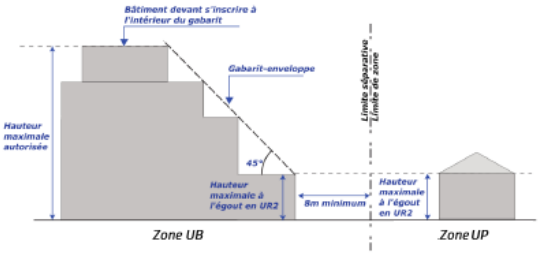


En outre, les constructions nouvelles, les extensions/surélévations des constructions existantes, ainsi que tous travaux portant sur les clôtures doivent respecter les prescriptions édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

> **Dispositions particulières :**

- Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UB.II-1-1 du présent règlement.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UP, les constructions doivent s'implanter à la fois :
  - en retrait de 8m minimum par rapport à ladite limite ;
  - et dans le respect d'un gabarit enveloppe formé par une verticale sur ce retrait d'une hauteur correspondant à la hauteur à l'égout autorisée en zone UP et se prolongeant par une oblique de 45° jusqu'à la hauteur maximale autorisée en UA.

Zone UB – Transition avec la zone UP



- Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :
  - dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;

- *dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;*
- *pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.*

UB.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- *Pour les parties de façades comportant des baies : la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres ;*
- *Pour les parties de façades ne comportant pas de baie (mur aveugle) : 4 mètres minimum.*

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- *aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;*
- *entre une construction principale et une annexe ou un garage non contigü.*

UB.II-1-4. Emprise au sol des constructions

> ***Dispositions générales*** *:*

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

> ***Dispositions particulières*** *:*

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.II-1-5. Hauteur des constructions

> ***Calcul de la hauteur***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

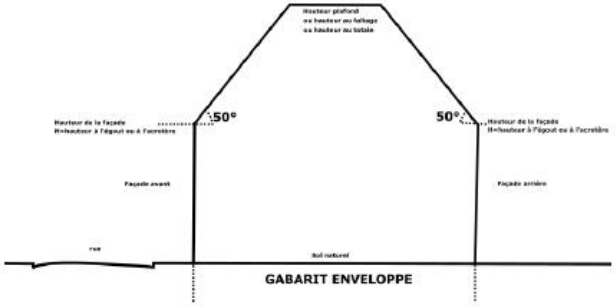
Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> ***Hauteur maximale des constructions***

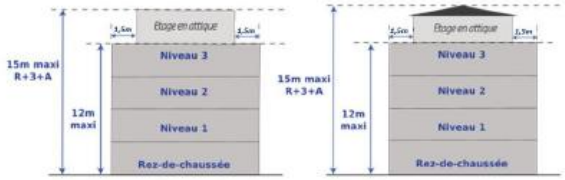
- *Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère (hauteur façade) et ligne oblique à 50° se développant à partir de l'égout ou de l'acrotère jusqu'à la hauteur plafond.*



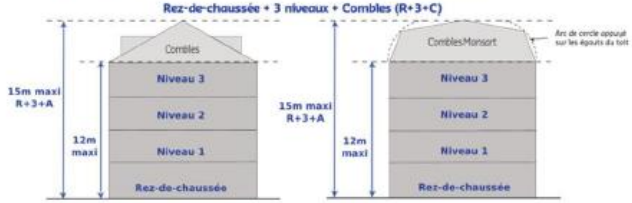
- *Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.*
- *En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.*
- *La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit et 15m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;*

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Attique (R+3+A)



Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Combles (R+3+C)



- *La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle ;*
- *Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade ;*
- *Un seul niveau en attique est autorisé par construction.*

Paragraphe UB.II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

> ***Dispositions générales :***

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- *la simplicité et les proportions de leurs volumes,*
- *la qualité des matériaux,*
- *l'harmonie des couleurs,*
- *leur tenue générale et hauteur.*

Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Les nouvelles constructions doivent promouvoir un vocabulaire contemporain de qualité dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références architecturales étrangères à la région sont formellement proscrites et l'architecture doit préférentiellement s'inspirer des codes de l'architecture locale.

Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.

Le traitement des constructions doit exprimer la hiérarchisation des constructions (corps principal, extensions, annexes).

L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.

> ***Toitures :***

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, polychlorure de vinyle (P.V.C.) translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Les flux rampants courants en toiture doivent être masqués et intégrés dans la volumétrie de couverture du bâtiment.

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> ***Façades - Pignons :***

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 20m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> ***Clôtures :***

Les clôtures doivent être traitées avec autant de soin que les constructions principales. Elles doivent également tenir compte des clôtures situées sur les parcelles mitoyennes, avec lesquelles elles doivent être en harmonie.

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2m.

Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Les clôtures dites "de sécurité" seront admises pour les activités qui le justifient et feront l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis de construire.

> ***Dispositions diverses :***

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- *ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;*
- *être masqués par un coffrage adapté.*

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> ***Façades et vitrines commerciales***

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- *de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;*
- *de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;*
- *d'éviter la profusion des matériaux ;*
- *d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;*
- *de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.*

> ***Isolation Thermique Extérieure (ITE)***

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

> ***Dispositions particulières :***

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UB.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UB.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- *de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;*
- *de même port ;*
- *de même développement.*

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m² de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UB.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> ***Modalités de calcul :***

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

UB.II-3-3. Dispositions particulières :

Le coefficient de surface écoaménageable n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Paragraphe UB.II-4 - Stationnement

UB.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~2~~40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination ~~de locaux~~ d'un local ou d'une dépendance, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~2~~40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UB.II-3-2.

UB.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UB.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UB.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UB.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UB.III-2 – Desserte par les réseaux

UB.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UB.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UB.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de 4m³ pour 100m² de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de 300m² devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UB.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UB.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

ZONE UC – Centre Ville élargi

Extrait du rapport de présentation

La zone UC correspond au centre ville élargi. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Cette zone centrale, bien desservie par les transports en commun, bénéficie de la présence d'une gare RER (ligne D). Néanmoins, son potentiel de densification est fortement contraint par la présence d'un patrimoine bâti et paysager reconnu et protégé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019. Toute évolution du tissu urbain de la zone UC doit donc se faire dans le respect de ce patrimoine.

La zone UC est composée de deux secteurs :

- Le secteur UCr correspondant au centre historique à forte valeur patrimoniale, couvert par le SPR. Il comprend 4 sous-secteurs (UCr1, UCr2, UCr3 et UCr4) correspondant aux différentes aires patrimoniales du SPR ;
- Le secteur UCg correspondant au centre gare. Ce secteur n'est pas concerné par le SPR.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UCr	UCr1	AP1a : cœur de bourg
	UCr2	AP1b : bourg du 19ème siècle
	UCr3	AP1c : développements urbains du bourg du 20ème siècle
	UCr4	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon

La zone UC est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des « séquences urbaines à maintenir » dans le respect du SPR ;
- un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme ;
- un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme qui concerne une partie des sous-secteurs UCr2 et UCr3, ainsi que le secteur UCg pour partie également. Ce périmètre est également concerné par un périmètre d'études et fait l'objet d'une étude urbaine qui permettra de définir un règlement lors d'une modification ou d'une révision du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

ZONE UC – Centre Ville élargi

Extrait du rapport de présentation

La zone UC correspond au centre ville élargi. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Cette zone centrale, bien desservie par les transports en commun, bénéficie de la présence d'une gare RER (ligne D). Néanmoins, son potentiel de densification est fortement contraint par la présence d'un patrimoine bâti et paysager reconnu et protégé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019. Toute évolution du tissu urbain de la zone UC doit donc se faire dans le respect de ce patrimoine.

La zone UC est composée de deux secteurs :

- Le secteur UCr correspondant au centre historique à forte valeur patrimoniale, couvert par le SPR. Il comprend 4 sous-secteurs (UCr1, UCr2, UCr3 et UCr4) correspondant aux différentes aires patrimoniales du SPR ;
- Le secteur UCg correspondant au centre gare. Ce secteur n'est pas concerné par le SPR.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UCr	UCr1	AP1a : cœur de bourg
	UCr2	AP1b : bourg du 19ème siècle
	UCr3	AP1c : développements urbains du bourg du 20ème siècle
	UCr4	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon

La zone UC est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des « séquences urbaines à maintenir » dans le respect du SPR ;
- un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme ;
- ~~un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme qui concerne une partie des sous-secteurs UCr2 et UCr3, ainsi que le secteur UCg pour partie également. Ce périmètre est également concerné par un périmètre d'études et fait l'objet d'une étude urbaine qui permettra de définir un règlement lors d'une modification ou d'une révision du présent Plan Local d'Urbanisme ;~~

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

ZONE UC – Centre Ville élargi

Extrait du rapport de présentation

La zone UC correspond au centre ville élargi. Il s'agit d'une zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux.

Cette zone centrale, bien desservie par les transports en commun, bénéficie de la présence d'une gare RER (ligne D). Néanmoins, son potentiel de densification est fortement contraint par la présence d'un patrimoine bâti et paysager reconnu et protégé par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019. Toute évolution du tissu urbain de la zone UC doit donc se faire dans le respect de ce patrimoine.

La zone UC est composée de deux secteurs :

- Le secteur UCr correspondant au centre historique à forte valeur patrimoniale, couvert par le SPR. Il comprend 4 sous-secteurs (UCr1, UCr2, UCr3 et UCr4) correspondant aux différentes aires patrimoniales du SPR ;
- Le secteur UCg correspondant au centre gare. Ce secteur n'est pas concerné par le SPR.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UCr	UCr1	AP1a : cœur de bourg
	UCr2	AP1b : bourg du 19ème siècle
	UCr3	AP1c : développements urbains du bourg du 20ème siècle
	UCr4	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon

La zone UC est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par des tirets rouges sur le document graphique ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des « séquences urbaines à maintenir » dans le respect du SPR ;
- un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme ;
- un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme qui concerne une partie des sous-secteurs UCr2 et UCr3, ainsi que le secteur UCg pour partie également. Ce périmètre est également concerné par un périmètre d'études et fait l'objet d'une étude urbaine qui permettra de définir un règlement lors d'une modification ou d'une révision du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

- *une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°12 : Centre Gare ». Cette OAP ne vaut pas règlement. Tout projet doit néanmoins être compatible avec les principes d'aménagement qui y sont édictés ;*
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

Chapitre UC.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UC.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

> **Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- Le commerce de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

> **Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrière ;
- Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

> **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UC.I-2.

Paragraphe UC.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
- Parmi la destination "commerces et activités de service", les sous-destinations "artisanat et commerce de détail", "restauration", "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "hébergement hôtelier et touristique" et "cinéma";
- L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

Chapitre UC.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UC.I-1 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

> **Dans l'ensemble de la zone UC~~, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme~~,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
- Le commerce de gros ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

> **Dans l'ensemble de la zone UC~~, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme~~,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture de carrière ;
- Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

> ~~**Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UC.I-2.~~

Paragraphe UC.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans l'ensemble de la zone UC~~, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme~~,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
- Parmi la destination "commerces et activités de service", les sous-destinations "artisanat et commerce de détail", "restauration", "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", "hébergement hôtelier et touristique" et "cinéma";
- L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau".

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

> **Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :

- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.

  La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

> **Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** seuls sont autorisés :

- Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Paragraphe UC.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

> **Dans l'ensemble de la zone UC, ~~à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme~~,** sont également autorisés les usages et affectations des sols suivantes :

- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.

  La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

> ~~**Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** seuls sont autorisés :~~

- ~~Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.~~

Paragraphe UC.I-3 – Mixité fonctionnelle et sociale

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- le cinéma ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans les sous-secteurs UCr1et UCr4 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble.

Dans le sous-secteur UCr2 uniquement :

- **Dans l'ensemble du sous-secteur UCr2, à l'exception de la Grande Rue et de la rue du Pont Perronet,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- **Pour la Grande Rue et la rue du Pont Perronet uniquement,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble.

Dans le sous-secteur UCr3 et le secteur UCg uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- Dans une bande de 10m de profondeur calculée par rapport à la limite de la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur de la zone UP, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 9m à l'égout du tout ou à l'acrotère et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- *Les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 doivent également être prises en compte.*

Dans les sous-secteurs UCr1et UCr4 uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble.

Dans le sous-secteur UCr2 uniquement :

- **Dans l'ensemble du sous-secteur UCr2, à l'exception de la Grande Rue et de la rue du Pont Perronet,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- **Pour la Grande Rue et la rue du Pont Perronet uniquement,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble.
- **Dans le secteur 3, dénommé La gare et le parking au Sud de la gare, identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 – Centre-gare,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16m à l'égout du toit et 19m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et cinq niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

Dans le sous-secteur UCr3 et le secteur UCg uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et quatre niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- **Dans les secteurs 4 et 7, dénommés Monoprix et Parking de Lachambaudie, identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 – Centre-gare,** la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16m à l'égout du toit et 19m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et cinq niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- Dans une bande de 10m de profondeur calculée par rapport à la limite de la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur de la zone UP, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 9m à l'égout du tout ou à l'acrotère et 12m au faîtage, soit un rez-de-chaussée et trois niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

Dans le secteur UCr1 uniquement :

Le rythme des façades des nouvelles constructions ne doit pas dépasser plus de trois travées de baie.

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

> **Matériaux de toiture :**

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Couleur des toitures terrasses :**

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

Dans le secteur UCr1 uniquement:

Le rythme des façades des nouvelles constructions ne doit pas dépasser plus de trois travées de baie.

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Dans les sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3 et UCr4 uniquement :

Nouvelles devantures commerciales et articulation avec les devantures commerciales existantes :

- Les placages sont interdits pour les nouvelles devantures commerciales ;
- Les façades commerciales doivent mettre en valeur l'architecture (maçonneries, composition, etc.) de chaque immeuble. La création ou la modification de vitrines ou devantures doit être faite dans le respect de l'architecture des immeubles et de l'ordonnancement des façades (bandeaux, corniches, jambages, linteaux, arcs, etc.). Les éléments de décors et de modénature ne peuvent être dissimulés ni par les devantures, ni par les enseignes et les dispositifs d'éclairage ;
- Les devantures ne peuvent dépasser le niveau de l'appui des baies du premier étage et du bandeau maçonné existant et doivent tenir compte de l'alignement général ;
- En cas de réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux, la composition de chaque immeuble doit être conservée pour maintenir la lecture parcellaire ;

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- *ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie;*
- *être masqués par un coffrage adapté.*

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UC.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

Dans le secteur UCg uniquement :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UC.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

~~Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.~~

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UC.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UC.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UC.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+...+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre– continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

UC.II-3-3. Dispositions particulières :

Le coefficient de surface écoaménageable n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UC.II-4 - Stationnement

UC.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 20 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Dans le périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~240~~ m² de surface de plancher, ou de changement de destination ~~de locaux~~ *d'un local ou d'une dépendance*, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Dans le périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6·000m² de surface de plancher est également exigée.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	Non réglementé
Restauration	Non réglementé
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UC.II-3-2.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus, *excepté dans le secteur UCr1.*
- ***Dans les secteurs UCr1 et Ucr2 uniquement**, dans le cas de transformation de locaux à usage de bureaux, d'artisanat ou de commerce en logements, aucune place de stationnement ne sera exigée.*
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~2~~40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- *En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.*
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UC.II-3-2.

UC.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UC

UC.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UC.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UC.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

UC.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UC.III-2 – Desserte par les réseaux

UC.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UC

Chapitre UC.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UC.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UC.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UC.III-2 – Desserte par les réseaux

UC.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UC.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UC.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UE

> **Toitures :**

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30 et 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UE

> **Toitures :**

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30 et 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture:

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Couleur des toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée,

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UE

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UE

suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- *ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie;*
- *être masqués par un coffrage adapté.*

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UE

UE.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UE.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UE.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UE

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

Annexes – Garages – Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UE.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UE.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

~~Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.~~

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UE

UE.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UE.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UE.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UE.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UE

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UE.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre– continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans les sous-secteurs UEs et UEs1 uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UE

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans les sous-secteurs UEs et UEs1 uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

UE.II-3-3. Dispositions particulières :

Pour la conservation d'un arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UE.II-4 - Stationnement

UE.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 20 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UE

UE.II-3-3. Dispositions particulières :

Pour la conservation d'un arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UE.II-4 - Stationnement

UE.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~240~~ *240* m² de surface de plancher, ou de changement de destination ~~de locaux~~ *d'un local ou d'une dépendance*, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UE

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UE

- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~24~~0 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- *En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.*
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

UE.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UE.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UE.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UE.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UE

UE.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UE.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UE.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UE.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

UE.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UE.III-2 – Desserte par les réseaux

UE.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UE

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UE.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UE.III-2 – Desserte par les réseaux

UE.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UE.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UE.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de 4m³ pour 100m² de surface imperméabilisée.

Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de 300m² devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

UE.III-2-4. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

UE.III-2-5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UHM

> **Toitures :**

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UHM

> **Toitures :**

Volumes :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Matériaux de toiture :

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Couleur des toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UHM

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effectuer dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UHM

foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- *ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie;*
- *être masqués par un coffrage adapté.*

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UHM

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UHM

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UHM.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UHM.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UHM.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation

APRES – PLU modification n°1

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UHM.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

~~Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.~~

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des principes d'aménagements paysagers et de création d'axes verts, édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ».

Paragraphe UHM.II-4 - Stationnement

UHM.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~240~~ m² de surface de plancher, ou de changement de destination ~~de locaux~~ *d'un local ou d'une dépendance*, et afin d'assurer en dehors des voies

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UHM

des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

En outre, les constructions nouvelles doivent s'implanter dans le respect des principes d'aménagements paysagers et de création d'axes verts, édictés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ».

Paragraphe UHM.II-4 – Stationnement

UHM.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 20 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UHM

publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~24~~0 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UHM

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

UHM.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UHM

traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- *En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.*
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

UHM.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UHM.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UHM.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UHM.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UHM

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UHM.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UHM.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UHM.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

UHM.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UHM.III-2 – Desserte par les réseaux

UHM.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UHM.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UHM

traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- *En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.*
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

UHM.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UHM.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UHM.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UHM.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

ZONE UP – Tissu à dominante d'habitat individuel

Extrait du rapport de présentation

La zone UP correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire.

Cette zone rassemble des typologies de pavillons très variées et de toute période, du XIXème siècle à nos jours. La zone UP est peu mixte, même si elle accueille parfois des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que quelques polarités commerciales de taille limitée.

La zone UP comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- Le secteur UPc correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres où un aléa mouvement de terrain a été identifié. Des études doivent être réalisées pour qualifier cet aléa et définir plus précisément les conditions pour permettre la constructibilité dans ce secteur. En l'absence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé, la Ville a souhaité limiter très fortement l'urbanisation de ce secteur. Le secteur UPc comprend, en outre, un sous-secteur UPcr correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres, également soumis à l'aléa mouvement de terrain lié à l'instabilité du coteau et compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- Le secteur UPh correspondant aux anciens hameaux historiques, également préservés dans le cadre du SPR ;
-
- Le secteur UPp, correspondant au tissu pavillonnaire à forte valeur patrimoniale, mais non compris dans le périmètre du SPR. L'objectif de ce secteur est d'assurer la préservation et la mise en valeur de ce tissu patrimonial ;
- Le secteur UPr, correspondant au tissu pavillonnaire également inclus dans le SPR. Quatre sous-secteurs ont été délimités, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4, en fonction de leur classement dans le SPR (cf. tableau ci-après).

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UPh	-	AP1ah : Hameaux
UPr	UPr1	AP3d : Les résidences de logements de la Vallée de l'Yerres
	UPr2	AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords
	UPr3	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon
	UPr4	AP1d : La Villa Angèle
UPc	UPcr	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon

APRES – PLU modification n°1

ZONE UP – Tissu à dominante d'habitat individuel

Extrait du rapport de présentation

La zone UP correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire.

Cette zone rassemble des typologies de pavillons très variées et de toute période, du XIXème siècle à nos jours. La zone UP est peu mixte, même si elle accueille parfois des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que quelques polarités commerciales de taille limitée.

La zone UP comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs :

- Le secteur UP~~c~~*-dv* correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres *à dominante végétale et* où *l'imperméabilisation doit rester limitée afin de préserver ce poumon vert pour la commune et compte tenu de la topographie et de la nature du sous-sol.* Le secteur UP~~c~~*-dv* comprend, en outre, un sous-secteur UP~~cr~~*-dvr* correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres, ~~également soumis à l'aléa mouvement de terrain lié à l'instabilité du coteau et~~ compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- Le secteur UPh correspondant aux anciens hameaux historiques, également préservés dans le cadre du SPR ;
- Le secteur UPp, correspondant au tissu pavillonnaire à forte valeur patrimoniale, mais non compris dans le périmètre du SPR. L'objectif de ce secteur est d'assurer la préservation et la mise en valeur de ce tissu patrimonial ;
- Le secteur UPr, correspondant au tissu pavillonnaire également inclus dans le SPR. Quatre sous-secteurs ont été délimités, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4, en fonction de leur classement dans le SPR (cf. tableau ci-après).

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UPh	-	AP1ah : Hameaux
UPr	UPr1	AP3d : Les résidences de logements de la Vallée de l'Yerres
	UPr2	AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords
	UPr3	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon
	UPr4	AP1d : La Villa Angèle
UP~~c~~*-dv*	UP~~cr~~*-dvr*	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

La zone UP est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par un cône vert sur le document graphique ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des « séquences urbaines à maintenir » dans le respect du SPR ;
- des secteurs avec des « règles de hauteurs spécifiques » identifiées dans le SPR et reprises sur les documents graphiques du PLU ;
- un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme qui concerne les secteurs UPc et UPcr. Ce périmètre est également concerné par un périmètre d'études. Il doit faire l'objet d'une étude de sol approfondie qui permettra de définir un règlement lors d'une modification ou d'une révision du présent Plan Local d'Urbanisme ;
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UP.I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UP.I-1 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
  - Le commerce de gros ;
  - Le cinéma ;
  - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

- **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - L'ouverture de carrière ;
  - Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;
  - Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

La zone UP est concernée par :

- des Espaces Verts Paysagers (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme identifié par un cône vert sur le document graphique ;
- des éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- des « séquences urbaines à maintenir » dans le respect du SPR ;
- des secteurs avec des « règles de hauteurs spécifiques » identifiées dans le SPR et reprises sur les documents graphiques du PLU ;
- ~~un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme qui concerne les secteurs UPc dv et UPc dvr. Ce périmètre est également concerné par un périmètre d'études. Il doit faire l'objet d'une étude de sol approfondie qui permettra de définir un règlement lors d'une modification ou d'une révision du présent Plan Local d'Urbanisme ;~~
- le Plan de Prévention du Risque inondation de la vallée de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012 ;
- le Site Patrimonial Remarquable (SPR) créé le 18 février 2019 et annexé au présent PLU.

Chapitre UP.I – Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Paragraphe UP.I-1 - Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPdvr, UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** les sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière;
  - Le commerce de gros ;
  - Le cinéma ;
  - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.

- **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPdvr, UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont également interdits les usages et affectations des sols suivantes :
  - Les occupations et utilisations du sol qui, par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
  - L'ouverture de carrière ;
  - Toute zone humide de plus de 1 000m² (de classe 1 ou 2 et de classe 3 après vérification de son caractère humide) ne doit pas faire l'objet d'un remblaiement, d'un drainage, d'une mise en eau ou d'un assèchement sauf cas particulier ;

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

> **Dans le secteur UPc et le sous-secteur UPcr concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UP.I-2.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement,** sont interdits :
- La démolition des constructions existantes ;
- Toute nouvelle construction, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe UP.1-2 ;
- L'implantation d'extension ou de véranda sur les façades principales ;
- Les regroupements ou découpages parcellaires.

Paragraphe UP.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
- L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau" uniquement.

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : "artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique" sont autorisées uniquement aux conditions cumulatives suivantes :
  - dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
  - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

- Il est interdit d'imperméabiliser une zone de plus de 400m² dans le lit majeur des cours d'eau sauf cas particuliers.

> ~~**Dans le secteur UPc et le sous-secteur UPcr concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UP.I-2.~~

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement,** sont interdits :
- La démolition des constructions existantes ;
- Toute nouvelle construction, à l'exception de celles mentionnées au paragraphe UP.1-2 ;
- L'implantation d'extension ou de véranda sur les façades principales ;
- Les regroupements ou découpages parcellaires.

> **Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement**, sont également interdites :
- Les piscines couvertes ou non couvertes.

Paragraphe UP.I-2 – Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPdvr, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sans condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- L'ensemble des constructions de la destination "habitation" ;
- L'ensemble des constructions de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" ;
- Parmi la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires", la sous-destination "bureau" uniquement.

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPdv, UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPdvr, UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Parmi la destination "commerce et activités de service", les sous-destinations suivantes : "artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique" sont autorisées uniquement aux conditions cumulatives suivantes :
  - dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
  - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et de travaux conservatoires ;
- Les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication à condition qu'ils soient situés à une distance minimum de 300 mètres des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- ~~Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;~~
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) sous

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.
- La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

> **Dans les sous-secteurs UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4,** les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées par le SPR.

> **Dans le secteur UPc et le sous-secteur UPcr concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme,** seuls sont autorisés :
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;
- Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ;
- La construction d'annexe, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement,** seules sont autorisées :
- Les extensions des constructions existantes de type véranda ;
- Des constructions de type abri de jardin de moins de 8m² d'emprise au sol.

Paragraphe UP.I-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Seules sont autorisées en rez-de-chaussée sur rue et sur une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections de voies concernées, les sous-destinations, occupations ou utilisations du sol suivantes :
- l'artisanat et le commerce de détail ;
- la restauration ;
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments ;
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés ;
- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme s'imposent.
- La construction et l'utilisation des sols sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides) et des paysages (article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).

> **Dans la zone UP, ainsi que dans les secteurs UPh et UPp et dans les sous-secteurs UPr1, UPr2 et UPr3 uniquement,** sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :
- Les piscines non couvertes sous réserve d'être compatibles avec le paysage et que les règles en matière d'assainissement soient respectées ;

> **Dans les sous-secteurs UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4,** les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées par le SPR

> **Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr ~~concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme~~ uniquement :** ~~seuls sont autorisés :~~ est également autorisée :
- ~~Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et sous réserve que leur fonction rende impossible toute solution d'implantation en dehors de la zone naturelle ;~~
- ~~Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global;~~
- La construction d'annexe, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière et à condition qu'elle soit implantée à moins de 10m en tout point de la construction principale.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement,** seules sont autorisées :
- Les extensions des constructions existantes de type véranda ;
- Des constructions de type abri de jardin de moins de 8m² d'emprise au sol.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

> **Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant que « linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Les dispositions suivantes s'imposent également aux locaux existants en rez-de-chaussée sur rue :

- La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

> **Conditions relatives à l'application d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :**

Dans toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 15 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :

- **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

Chapitre UP.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UP.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UP.II-1-1-1. Dispositions générales :

> **Dans toute la zone UP, à l'exception des secteurs UPh et UPc, ainsi que des sous-secteurs UPcr et UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - être implantées en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Les surélévations mesurées des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

Chapitre UP.II – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Paragraphe UP.II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

UP.II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation

UP.II-1-1-1. Dispositions générales :

> **Dans toute la zone UP, à l'exception des secteurs UPh et UPdv, ainsi que des sous-secteurs UPdvr et UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - être implantées en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Les surélévations mesurées des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition:
  - que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum;
  - que la construction soit implantée en retrait de 10m par rapport au fond de parcelle.
- Les constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne sont pas cumulables.

> **Dans le secteur UPh uniquement:**

Rue des Grès uniquement :

- les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande constructible de 20m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques ;
- les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques ou en recul de 2m minimum par rapport à l'alignement.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

> **Dans le sous-secteur UPr1 uniquement :**
- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.

> **Dans le sous-secteur UPr2 uniquement** :
- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, peuvent s'implanter :
  - à l'alignement lorsque les constructions existantes sur au moins une des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement ;
  - avec un recul compris entre 3 et 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UPr3 uniquement** :
- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Néanmoins, ce recul peut être inférieur à 5m par rapport à l'alignement pour tenir compte des reculs constatés sur les parcelles contiguës.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter dans une bande constructible de 35m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- Au-delà de cette bande constructible d'une profondeur de 35m, ne sont autorisées que les clôtures, les constructions annexes type abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 8m2.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement** :
- Les vérandas doivent être adossées aux constructions principales, soit sur les façades latérales, soit sur les façades arrières.
- Les abris de jardin doivent être implantés sur les parties arrières des parcelles.

> **Dans le secteur UPc et le sous-secteur UPcr concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme uniquement :**
- Les extensions et surélévations autorisées doivent s'implanter dans le prolongement des murs existants.

UP.II-1-1-2. Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement** :
- Les vérandas doivent être adossées aux constructions principales, soit sur les façades latérales, soit sur les façades arrières.
- Les abris de jardin doivent être implantés sur les parties arrières des parcelles.

> **Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr ~~concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme~~ uniquement :**
- ~~Les extensions et surélévations autorisées doivent s'implanter dans le prolongement des murs existants.~~
- Les constructions nouvelles, quelles qu'elles soient, doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation.
- Les constructions nouvelles, y compris les annexes, doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.
- Les extensions des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU doivent cumulativement :
  - ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,
  - être implantées en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Les surélévations mesurées des constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition :
  - que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
  - que la construction soit implantée en retrait de 10m par rapport au fond de parcelle.
- Les constructions principales implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25m de profondeur définie précédemment et existantes à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne sont pas cumulables.

UP.II-1-1-2. Dispositions particulières :

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent également être requises dans les cas suivants :
- lorsque les projets de construction assurent l'harmonie ou la continuité de volume avec les immeubles voisins existants ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.);
- les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdites en débord sur le domaine public;
- **Dans le secteur UPh uniquement :** Toute saillie sur l'alignement du mur de façade d'une profondeur supérieure à 30cm est également interdite, exception faite des corniches et débords de toiture ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 10 logements sur une assiette foncière totale minimale de 5 000m² (1 logement supplémentaire par tranche de 500m² de terrain est autorisé).

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

- dans le cas de locaux techniques et annexes qui nécessitent, pour le fonctionnement des services collectifs, un accès direct à la voirie (locaux container, poubelles, tri sélectif, transformateur EDF, etc.) ;
- les balcons saillants, ainsi que les loggias sont interdites en débord sur le domaine public ;
- **Dans le secteur UPh uniquement :** Toute saillie sur l'alignement du mur de façade d'une profondeur supérieure à 30cm est également interdite, exception faite des corniches et débords de toiture ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 10 logements sur une assiette foncière totale minimale de 5 000m² (1 logement supplémentaire par tranche de 500m² de terrain est autorisé).

Dans le secteur UPp uniquement, sauf impossibilité liée à l'implantation en fond de parcelle de la construction principale existante, les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les annexes, doivent être implantés à partir du nu arrière de la façade de la construction principale et préférentiellement vers le fond de parcelle, en respectant les retraits précisés au II-1-2.

UP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UP.II-1-2-1. Dispositions générales

> **Dans toute la zone UP,** les retraits sont définis ainsi :
- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la construction nouvelle doit s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport à la limite séparative qui en est la plus proche ;
- Tout élément de façade situé à une distance inférieure à 3m par rapport à la limite séparative est obligatoirement **aveugle**.

> **Dans toute la zone UP, ainsi que le secteur UPp, à l'exception des secteurs UPc et UPh, ainsi que des sous-secteurs UPcr, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :**

1-Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent (cf. illustration 1) :
- être implantées en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- avoir une longueur de bâtiment de 8m minimum.

2-Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :

2.1- Terrains existants d'une largeur inférieure à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement (cf. illustration 2) :
- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- de plus, la façade implantée sur la limite séparative latérale ne doit pas dépasser 10m de longueur.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

Dans le secteur UPp uniquement, sauf impossibilité liée à l'implantation en fond de parcelle de la construction principale existante, les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les annexes, doivent être implantés à partir du nu arrière de la façade de la construction principale et préférentiellement vers le fond de parcelle, en respectant les retraits précisés au II-1-2.

UP.II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UP.II-1-2-1. Dispositions générales

> **Dans toute la zone UP,** les retraits sont définis ainsi :
- Si un élément de façade comporte des **baies** situées en regard de la limite séparative, la construction nouvelle doit s'implanter en retrait de 8m minimum par rapport à la limite séparative qui en est la plus proche ;
- Tout élément de façade situé à une distance inférieure à 3m par rapport à la limite séparative est obligatoirement **aveugle**.

UP.II-1-2-2. Dispositions applicables aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du présent PLU dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

> **Dans toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :**

Les constructions nouvelles doivent (cf. illustration 1) :
- être implantées en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives ;
- avoir une longueur de bâtiment de 8m minimum.

UP.II-1-2-3. Dispositions applicables aux terrains existants à la date d'approbation du présent PLU :

UP.II-1-2-3-1. Dans toute la zone UP, ainsi que les secteurs UPdv et UPp et le sous-secteur UPr1, à l'exception du secteur UPh, ainsi que des sous-secteurs UPdvr, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :

> **2.1- Terrains existants d'une largeur inférieure à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies existantes et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter obligatoirement (cf. illustration 2) :
- sur une limite séparative latérale ;
- en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ;
- en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle ;
- de plus, la façade implantée sur la limite séparative latérale ne doit pas dépasser 10m de longueur.

> **2.2- Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées (cf. illustration 3) :
- en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

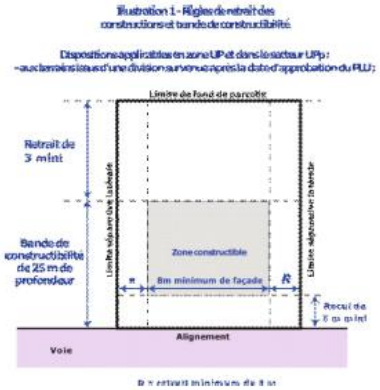
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

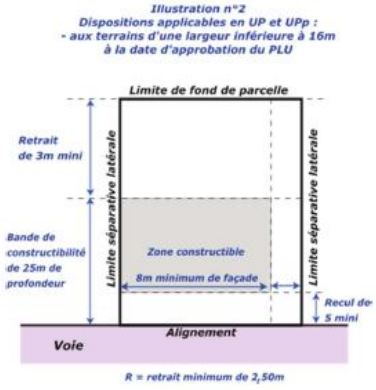
REGLEMENT – ZONE UP

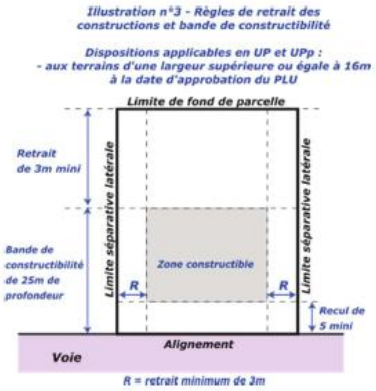
2.2-Terrains existants d'une largeur supérieure ou égale à 16m à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles doivent être implantées (cf. illustration 3) :

- en retrait de 3m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

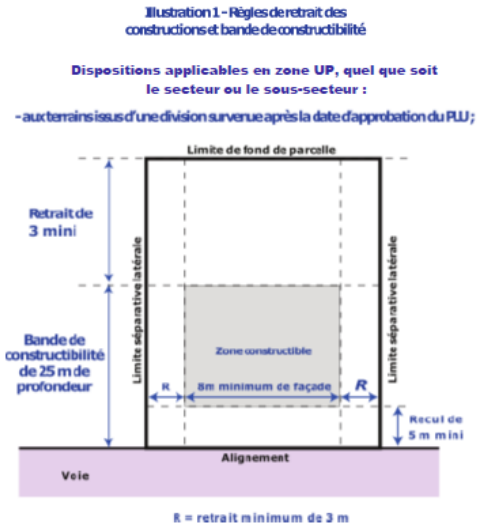


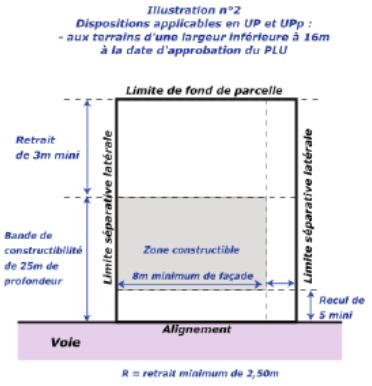


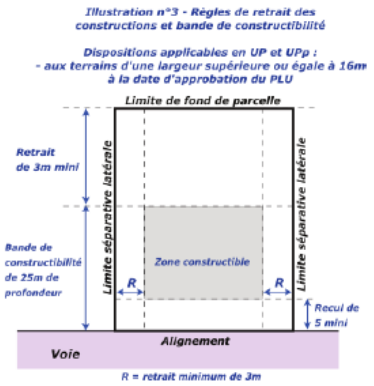


APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP







AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

> **Dans le secteur UPh uniquement :**

1°/ Rue des Grès et rue Tronchard uniquement :

- Lorsque la construction nouvelle est implantée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques, celle-ci doit obligatoirement s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ;
- En cas d'implantation de la construction nouvelle en recul par rapport à l'alignement, celle-ci peut s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

2°/ Rue du Pressoir uniquement :

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

3°/ Pour les autres rues du secteur UPh uniquement, à l'exception des « séquences urbaines à maintenir » :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

4°/ Le long des « séquences urbaines à maintenir » :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

5°/ Dans tout le secteur UPh :

En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

> **Dans le sous-secteur UPr2 uniquement** :

- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UPr3 uniquement** :

- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement** :

- Les abris de jardin doivent être adossés aux limites séparatives.

> **Dans le secteur UPc et le sous-secteur UPcr concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme uniquement :**

Les extensions et surélévations autorisées doivent s'implanter dans le prolongement des murs existants.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

UP.II-1-2-3-2. **Dans le secteur UPh uniquement :**

1°/ Rue des Grès et rue Tronchard uniquement :

- Lorsque la construction nouvelle est implantée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques, celle-ci doit obligatoirement s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ;
- En cas d'implantation de la construction nouvelle en recul par rapport à l'alignement, celle-ci peut s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

2°/ Rue du Pressoir uniquement :

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

3°/ Pour les autres rues du secteur UPh uniquement, à l'exception des « séquences urbaines à maintenir » :

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

4°/ Le long des « séquences urbaines à maintenir » :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

5°/ Dans tout le secteur UPh :

En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.

UP.II-1-2-3-3. **Dans le sous-secteur UPr2 uniquement**:

- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

UP.II-1-2-3-4. **Dans les sous-secteurs UPr3 et UPdur uniquement** :

- Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci doit être de 3m minimum par rapport aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, l'implantation des constructions nouvelles doit tenir compte de la logique d'implantation des constructions existantes sur les parcelles contiguës.

UP.II-1-2-3-5. **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement**:

- Les abris de jardin doivent être adossés aux limites séparatives.

~~> **Dans le secteur UPc et le sous-secteur UPcr concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme uniquement :**~~

~~Les extensions et surélévations autorisées doivent s'implanter dans le prolongement des murs existants.~~

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

UP.II-1-2-2. Dispositions particulières

> **Dispositions applicables aux extensions et surélévations des constructions principales mal implantées existantes à la date d'approbation du présent PLU**

Les extensions des constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) doivent cumulativement :

- avoir une longueur de façade totale (façade existante + extension) implantée en limite séparative de 10m maximum,
- être implantées en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et la limite de fond de parcelle,
- avoir une hauteur totale qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

Les surélévations mesurées des constructions principales mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition:

- que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
- que la construction soit implantée en retrait de 10m par rapport au fond de parcelle.

Les constructions principales mal implantées à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne sont pas cumulables.

> **Autres dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises :

- dans le cas d'un terrain d'angle, il peut être autorisé une implantation sur au plus une limite séparative latérale ;
- pour des travaux de faible importance effectués sur les constructions existantes n'entraînant pas de modification significative du volume bâti ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 10 logements sur une assiette foncière totale minimale de 5 000m² (1 logement supplémentaire par tranche de 500m² de terrain est autorisé) ;
- dans le sous-secteur UPr1 ;
- si, dans la bande de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement, il existe une construction implantée en limite séparative latérale sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction existante, à condition de ne pas dépasser le gabarit de la construction existante, ni en hauteur, ni en longueur ;
- pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU présentant une profondeur inférieure ou égale à 30 mètres, les constructions s'implantent en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 8 mètres.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

UP.II-1-2-4. Dispositions particulières

> **Dispositions applicables aux extensions et surélévations des constructions principales mal implantées existantes à la date d'approbation du présent PLU**

Les extensions des constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) doivent cumulativement :

- avoir une longueur de façade totale (façade existante + extension) implantée en limite séparative de 10m maximum,
- être implantées en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale et la limite de fond de parcelle,
- avoir une hauteur totale qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur.

Les surélévations mesurées des constructions principales mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) visant à permettre l'aménagement d'un niveau habitable dans les combles existants sont autorisées à condition:

- que la hauteur à l'égout soit augmentée d'1m maximum et que la hauteur au faîtage soit augmentée d'1,50m maximum ;
- que la construction soit implantée en retrait de 10m par rapport au fond de parcelle.

Les constructions principales mal implantées à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet soit d'une extension, soit d'une surélévation, dans la limite d'une seule extension ou surélévation à compter de la date d'approbation du présent PLU. Les deux ne sont pas cumulables.

> **Autres dispositions particulières :**

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises :

- dans le cas d'un terrain d'angle, il peut être autorisé une implantation sur au plus une limite séparative latérale ;
- pour des travaux de faible importance effectués sur les constructions existantes n'entraînant pas de modification significative du volume bâti ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, lorsqu'ils sont autorisés doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
- les opérations groupées à usage de logements faisant l'objet d'une composition d'ensemble et comportant au plus 10 logements sur une assiette foncière totale minimale de 5 000m² (1 logement supplémentaire par tranche de 500m² de terrain est autorisé) ;
- dans le sous-secteur UPr1 ;
- si, dans la bande de 25m de profondeur calculée à partir de l'alignement, il existe une construction implantée en limite séparative latérale sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction existante, à condition de ne pas dépasser le gabarit de la construction existante, ni en hauteur, ni en longueur ;
- pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU présentant une profondeur inférieure ou égale à 30 mètres, les constructions s'implantent en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un minimum de 8 mètres.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

UP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UP.II-1-3-1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m.

UP.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur des constructions existantes ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu lorsqu'il est autorisé ;
- entre deux constructions annexes ;
- dans le sous-secteur UPr1.

UP.II-1-4. Emprise au sol des constructions

UP.II-1-4-1. Dans toute la zone UP, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPr1, UPc et UPcr uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est dégressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP, UPp, UPh, UPr2, UPr3 et UPr4
<300m²	40%
De 300m² à 499m²	35%
De 500m² à 749m²	30%
≥750m²	25%

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-4-2. Dans le sous-secteur UPr1 uniquement :

L'emprise au sol est limitée à 30%.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-5. Hauteur des constructions

UP.II-1-5-1. Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (terrain naturel) existant avant travaux d'exhaussement ou d'excavation en vue de la réalisation du projet.

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

UP.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UP.II-1-3-1. Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 10m.

UP.II-1-3-2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur des constructions existantes ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu lorsqu'il est autorisé ;
- entre deux constructions annexes ;
- dans le sous-secteur UPr1.

UP.II-1-4. Emprise au sol des constructions

UP.II-1-4-1. Dans toute la zone UP, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPr1, UPdv et UPdvr uniquement :

Le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des constructions est dégressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP, UPp, UPh, UPr2, UPr3 et UPr4
<300m²	40%
De 300m² à 499m²	35%
De 500m² à 749m²	30%
≥750m²	25%

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-4-2. Dans le sous-secteur UPr1 uniquement :

L'emprise au sol est limitée à 30%.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-4-3. Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement :

L'emprise au sol est limitée à 20%.
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UP.II-1-5. Hauteur des constructions

UP.II-1-5-1. Calcul de la hauteur

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

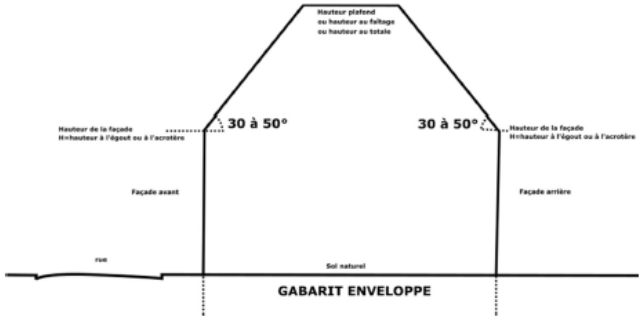
REGLEMENT – ZONE UP

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

La hauteur du dernier niveau sous comble ou en attique ne peut excéder 3m.

UP.II-1-5-2. Gabarit enveloppe

- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique de 30 à 50° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 30 à 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

UP.II-1-5-3. Hauteurs maximales des constructions

> **Dans la zone UP uniquement, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPh, UPp, UPC, UPCr, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (terrain naturel) existant avant travaux d'exhaussement ou d'excavation en vue de la réalisation du projet.

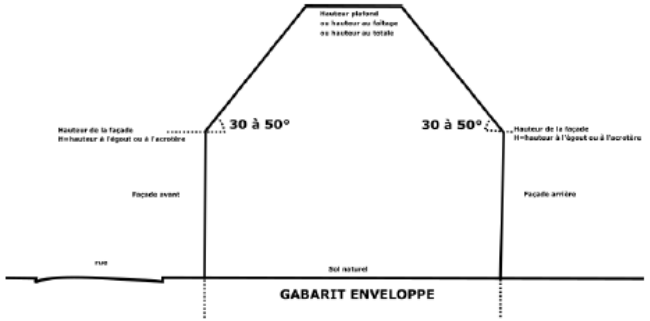
Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

La hauteur du dernier niveau sous comble ou en attique ne peut excéder 3m.

UP.II-1-5-2. Gabarit enveloppe

- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique de 30 à 50° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 30 à 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

UP.II-1-5-3. Hauteurs maximales des constructions

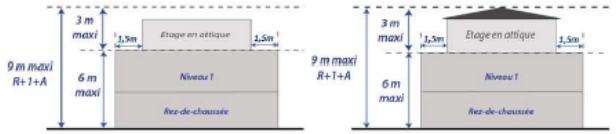
> **Dans la zone UP uniquement, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPh, UPp, UPdv, UPdvr, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

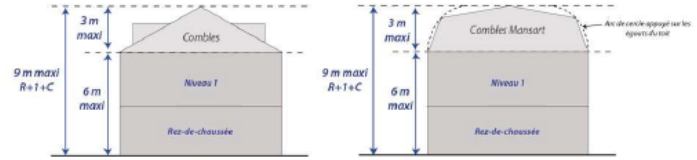
AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Dans les secteurs et sous-secteurs UPh, UPp et UPr1 uniquement :**
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit obligatoirement être en comble.

> **Dans le sous-secteur UPr2 uniquement :**
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m à l'égout du toit et 9m au faîtage ou 6,50m à l'acrotère.
- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

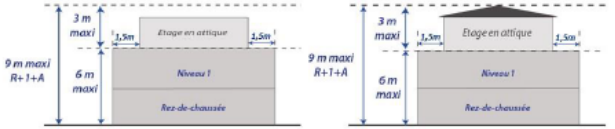
> **Dans le sous-secteur UPr3 uniquement :**
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants.
- Pour l'ensemble du sous-secteur UPr3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage.
- Toutefois, dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme ayant des "règles de hauteurs spécifiques", la hauteur maximale des constructions est fixée à 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage.
- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement** :
- La hauteur maximale des extensions autorisées dans le sous-secteur est de 2,50m.
- La hauteur maximale des constructions de type abri de jardin autorisées dans le sous-secteur est de 2,50m au faîtage.

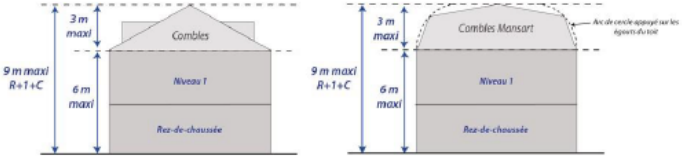
APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)



Rez-de-chaussée + 1 niveau + Combles (R+1+C)



> **Dans les secteurs et sous-secteurs UPdu, UPdur, UPh, UPp et UPr1 uniquement :**
La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux dont le dernier doit obligatoirement être en comble.

> **Dans le sous-secteur UPr2 uniquement :**
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m à l'égout du toit et 9m au faîtage ou 6,50m à l'acrotère.
- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

> **Dans le sous-secteur UPr3 uniquement :**
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants.
- Pour l'ensemble du sous-secteur UPr3, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage.
- Toutefois, dans les secteurs identifiés sur le document graphique comme ayant des "règles de hauteurs spécifiques", la hauteur maximale des constructions est fixée à 10m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13m au faîtage.
- Les constructions existantes non patrimoniales faisant l'objet d'une surélévation doivent respecter les hauteurs maximales définies ci-avant et respecter les prescriptions en matière de traitement architectural du couronnement.

> **Dans le sous-secteur UPr4 uniquement** :
- La hauteur maximale des extensions autorisées dans le sous-secteur est de 2,50m.
- La hauteur maximale des constructions de type abri de jardin autorisées dans le sous-secteur est de 2,50m au faîtage.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

Dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible, en particulier sur rue.

Les transparences visuelles engendrées par les sentes et ruelles doivent être maintenues.

> **Dans le secteur UPp uniquement :**

Toute modification de façade apportée aux constructions existantes, ainsi que tout projet d'extension ou de surélévation doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à la préservation de la qualité architecturale de la construction initiale.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites, sauf si elles sont nécessaires aux accès et à l'aération des sous-sols.

UP.II-2-1-2. Toitures :

> **Dispositions générales :**

La conception et la composition des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante. Pour les extensions ou les constructions nouvelles, la mise en œuvre d'une toiture Mansart est conditionnée au respect des dispositions cumulative suivantes : la cohérence d'ensemble de la construction, le respect des proportions traditionnelles à ce type de toiture et enfin la mise en œuvre dans les règles de l'art.

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30 et 45°.

L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les matériaux de couverture de toiture suivants sont fortement recommandés :

- tuiles plates ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- produits verriers ;
- **dans la zone UP et le secteur UPc, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPcr, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4,** le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

Dans le cadre d'un regroupement de parcelles, le découpage du parcellaire d'origine doit être maintenu lisible, en particulier sur rue.

Les transparences visuelles engendrées par les sentes et ruelles doivent être maintenues.

> **Dans le secteur UPp, ainsi que dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement:**

Toute modification de façade apportée aux constructions existantes, ainsi que tout projet d'extension ou de surélévation doivent faire l'objet d'une attention particulière et veiller à la préservation de la qualité architecturale de la construction initiale.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites, sauf si elles sont nécessaires aux accès et à l'aération des sous-sols.

UP.II-2-1-2. Toitures :

> **Dispositions générales :**

La conception et la composition des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de types Mansart ne peuvent être autorisées que pour les travaux de réfection d'une toiture Mansart existante. Pour les extensions ou les constructions nouvelles, la mise en œuvre d'une toiture Mansart est conditionnée au respect des dispositions cumulative suivantes : la cohérence d'ensemble de la construction, le respect des proportions traditionnelles à ce type de toiture et enfin la mise en œuvre dans les règles de l'art.

Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, compris entre 30 et 45°.

L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture.

Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les matériaux de couverture de toiture suivants sont fortement recommandés :

- tuiles plates ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- produits verriers ;
- **dans la zone UP ~~et le secteur UPc~~, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPdv, UPdvr, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4,** le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Dans la zone UP et le secteur UPc uniquement, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPcr, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction et de privilégier les toitures végétalisées.

> **Dans les secteurs et sous-secteurs UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :**

Les châssis de toit ne peuvent être regroupés ou superposés et doivent être implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Leur largeur doit être inférieure à celle des percements de la façade.

Les toitures dites « Mansart » sont interdites. Toute coloration sombre est par ailleurs proscrite.

Les attiques sont interdits.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site ;
- qu'elles soient végétalisées.

UP.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 10m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Les descentes d'eaux pluviales :**

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Dans la zone UP ~~et le secteur UPc~~ uniquement, à l'exception des secteurs et sous-secteurs UPdu, UPdur, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 :**

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques aux volumes de la construction et de privilégier les toitures végétalisées.

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> **Dans les secteurs et sous-secteurs UPdu, UPdur, UPp, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 uniquement :**

Les châssis de toit ne peuvent être regroupés ou superposés et doivent être implantés en cohérence avec l'ordonnancement de la façade. Leur largeur doit être inférieure à celle des percements de la façade.

Les toitures dites « Mansart » sont interdites. Toute coloration sombre est par ailleurs proscrite.

Les attiques sont interdits.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles concernent une extension d'une construction principale existante ou une annexe ;
- qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public;
- qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site ;
- qu'elles soient végétalisées.

UP.II-2-1-3. Dispositions diverses :

> **Façades-pignons :**

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure ou égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.
- Au-delà d'un linéaire de 10m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

> **Les éléments de modénatures :**
- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les rampes de parking :**
- Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Les édicules et gaines techniques :**
- Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- La pose de climatiseurs en façade sur rue est interdite.

> **Les locaux techniques :**
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

> **Les dévoiements des conduits de cheminée :**
- Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
- A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

> **Les antennes :**
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

> **Les panneaux solaires :**
- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

> **Les descentes d'eaux pluviales :**
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

> **Les éléments de modénatures :**
- La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, etc., est fortement préconisée.

> **Les volets roulants :**
- Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

> **Les rampes de parking :**
- Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

> **Les édicules et gaines techniques :**
- Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- La pose de climatiseurs en façade sur rue est interdite.
- *Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur…) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.*
- *En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :*
  - *ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie ;*
  - *être masqués par un coffrage adapté.*

> ***Isolation Thermique Extérieure (ITE)***
- *L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.*
- *L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).*
- *Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.*

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

> **Annexes - garages :**

- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- **Dans le secteur UPp uniquement**, les carports sont interdits.
- **Dans le secteur UPp uniquement**, les constructions annexes doivent être couvertes d'une toiture à deux pentes ou d'une toiture terrasse respectant les conditions définies précédemment.

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UP.II-2-1-4. Clôtures :

> **Clôture sur rue :**

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

> **Les locaux techniques :**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures sur rue.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

> **Les dévoiements des conduits de cheminée :**

- Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
- A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

> **Les antennes :**

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.
- Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

> **Les panneaux solaires :**

- Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- *Dans tous les cas, les panneaux solaires respectent les prescriptions suivantes :*
  - *Ils suivent la pente du toit dans lequel ils s'inscrivent.*
  - *Sur un même toit (à pente ou sur toiture terrasse), ils sont tous du même type.*
  - *Les matériaux utilisés sont de préférence d'aspect similaire à ceux des matériaux de couverture ; les capteurs sont de finition lisse et de teinte sombre uniforme, anti-réfléchissante, avec un cadre de coloris sombre et de finition mate.*
  - *Les panneaux à tubes, les effets de facettes ou les lignes argentées apparentes sont interdits.*
  - *Afin d'éviter le mitage des couvertures, ils sont traités en verrière et regroupés en une seule nappe rectangulaire, ou une bande horizontale ou verticale suivant le rythme de la façade et l'architecture du toit.*
  - *En présence de châssis de toit, les panneaux solaires sont composés avec eux de manière à ne former qu'un seul ensemble homogène et harmonieux.*

> **Annexes - garages :**

- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- ~~**Dans le secteur UPp uniquement**, les carports sont interdits.~~
- **Dans le secteur UPp uniquement**, les constructions annexes, y compris les carports, doivent être couvertes d'une toiture à deux pentes ou d'une toiture terrasse respectant les conditions définies précédemment.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

> **Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

UP.II-2-1-5. La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

UP.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UP.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

APRES – PLU modification n°1

> **Façades et vitrines commerciales**

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

UP.II-2-1-4. Clôtures :

> **Clôture sur rue :**

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

> **Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :**

Dispositions générales :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

Paragraphe UP.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UP.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UP.II-3-2. Coefficients de pleine terre

UP.II-3-2-1. Dispositions applicables à toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP
<300m²	35%
De 300m² à 499m²	40%
De 500m² à 749m²	50%
≥750m²	60%

UP.II-3-2-2. Dispositions particulières :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre intéressant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

Dispositions particulières :

Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement, les clôtures pleines sont interdites au-delà d'une bande de 25m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes et des emprises publiques.

UP.II-2-1-5. La restauration et l'extension des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

UP.II-2-1-6. Dispositions particulières :

D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UP.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UP.II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UP.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

~~Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.~~

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

Paragraphe UP.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UP.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UP.II-3-2. Coefficients de pleine terre

UP.II-3-2-1. Dispositions applicables à toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP
<300m²	35%
De 300m² à 499m²	40%
De 500m² à 749m²	50%
≥750m²	60%

UP.II-3-2-2. Dispositions particulières :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre intéressant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Dans le secteur UPdv et le sous-secteur UPdvr uniquement, tout arbre abattu doit être remplacé par **deux arbres** répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UP.II-3-2. Coefficients de pleine terre

UP.II-3-2-1. Dispositions applicables à toute la zone UP, quel que soit le secteur ou le sous-secteur, à l'exception du secteur UPdv et du sous-secteur UPdvr :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre est progressif en fonction de la superficie de la parcelle et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la superficie du terrain :

Surface de la parcelle	UP
<300m²	35%
De 300m² à 499m²	40%
De 500m² à 749m²	50%
≥750m²	60%

UP.II-3-2-2. Dispositions applicables au secteur UPdv et au sous-secteur UPdvr uniquement :

70% minimum de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

UP.II-3-2-3. Dispositions particulières :

Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre intéressant identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

Paragraphe UP.II-4 – Stationnement

UP.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 20 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Dans le périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

Paragraphe UP.II-4 – Stationnement

UP.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~20~~ *240* m² de surface de plancher, ou de changement de destination ~~de locaux~~ *d'un local ou d'une dépendance*, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit *être couverte : en sous-sol, dans le volume du rrez-de-chaussée de la construction principale,accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci, sous forme de carport dont la toiture doit être en pente et couverte de matériaux traditionnels (tuiles ou ardoises)* ~~être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).~~ Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Dans le périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UP.II-3-2.

UP.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants…) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~2~~40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.

En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UP.II-3-2.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UP

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UP.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UP.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UP.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

UP.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UP.III-2 – Desserte par les réseaux

UP.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UP.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UP

UP.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UP.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UP.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UP.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UP.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UR.II-1-1 du présent règlement.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial sur l'ensemble d'une résidence ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UR.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigü.

UR.II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UR.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

La hauteur maximale définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

> **Dispositions particulières, sauf dispositions contraires édictées dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable :**

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe UR.II-1-1 du présent règlement.

Sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité et dans le respect des prescriptions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de configuration particulière de la parcelle, notamment les terrains d'angle ;
- dans le cas d'opérations de réhabilitation et/ou de renouvellement patrimonial sur l'ensemble d'une résidence ;
- dans le cas d'une surélévation ou d'une extension d'un immeuble existant ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UR.II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigü.

UR.II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UR.II-1-5. Hauteur des constructions

> **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (avant travaux).

Pour les bâtiments implantés le long des voies en dénivelé, le calcul de la hauteur se fait dans l'axe médian du bâtiment ou de chaque séquence de façade, s'il en existe, à compter du domaine public.

Pour les constructions ou parties de construction implantées différemment, la hauteur absolue est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant.

D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte par un traitement architectural approprié la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Hauteur maximale des constructions :**

Dans l'ensemble de la zone UR, à l'exception du sous-secteur URr1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.

Dans le sous-secteur URr1 uniquement, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 15m au faîtage ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique ;

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

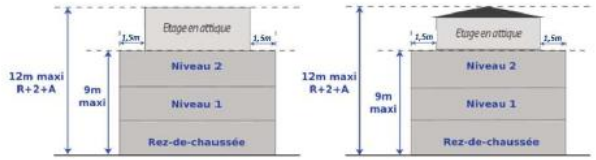
REGLEMENT – ZONE UR

Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.

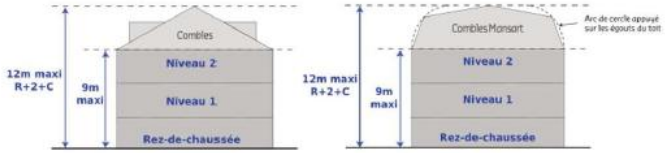
Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

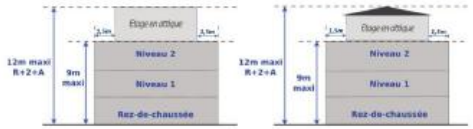
- ou une hauteur similaire à celle du bâtiment existant le plus haut situé sur la même parcelle ou sur une parcelle en covisibilité si cela permet une meilleure intégration architecturale ou cohérence de la section urbaine.

Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

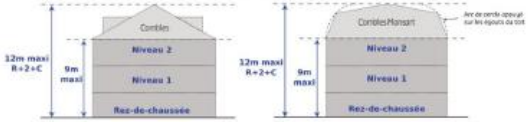
- La hauteur maximale définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle.
- Les niveaux en attique, lorsqu'ils sont autorisés, doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.

Hauteurs et nombres de niveaux autorisés en zone UR, à l'exception du sous-secteur URr1

Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)



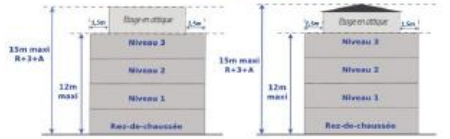
Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)



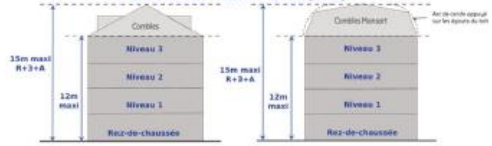
Hauteurs et nombres de niveaux autorisés dans le sous-secteur URr1 uniquement

Hauteurs et nombre de niveaux autorisés

Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Attique (R+3+A)



Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Combles (R+3+C)



AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

> **Toitures :**

Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

Les constructions doivent être conçues en respectant les trois éléments de composition suivants :

- Un soubassement pour asseoir le bâtiment ;
- Un corps de façade affirmant les rythmes verticaux ;
- Un couronnement venant achever le bâtiment sur sa partie supérieure.

> **Toitures :**

Dans toute la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- Les combles doivent présenter une unité de volume et de conception. Lorsque la construction à édifier comporte une toiture traditionnelle à pentes, celles-ci présentent un angle, mesuré par rapport à l'horizontale, au plus égal à 45° ;
- Les toitures à la Mansart sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans un arc de cercle appuyé sur les égouts du toit ;
- L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder 60% de la longueur de la toiture ;
- Les châssis oscillo-basculants doivent être encastrés dans le pan de la toiture ;
- Les parties de constructions à édifier en superstructure sur les terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs et de réfrigération, sortie de secours,... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- *Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.*

Afin de préserver la morphologie urbaine et les particularités architecturales brunoyennes, les toitures à pente et les matériaux de couverture de toiture suivants sont à privilégier :

- tuiles ;
- ardoises ;
- zinc ;
- cuivre ;
- le bac acier à condition qu'il soit de qualité et que son aspect soit proche de celui du zinc.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix :Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

> **Clôtures :**

Clôture sur rue :

Sauf prescriptions contraires édictées dans le Site Patrimonial Remarquable, les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire (au choix : Weber 012-013-215-203-495-202-240-545 ou similaire) et de finition lissée, ou gratté fin.

Les poteaux ne doivent pas excéder 0,40m de large et 2m de hauteur, mesurée du sol naturel au point le plus élevé.

Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné.

Une section de mur plein peut être autorisée pour intégrer les coffrets techniques.

La rénovation ou le prolongement ponctuel de murs pleins existants sont également autorisés.

Les clôtures sur rue doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale, ainsi qu'avec les clôtures situées sur les parcelles mitoyennes. Les différents portails doivent être de même style architectural que l'ensemble des éléments composant la clôture.

Clôture sur limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives et de fond de parcelles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

Ces clôtures peuvent être réalisées en éléments pleins ou à claire-voie.

En cas de clôtures pleines, celles-ci doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Edicules et gaines techniques

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) doivent être regroupés et implantés au sol dans un local ou coffrage technique adapté et à l'architecture cohérente et harmonieuse avec la construction principale.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

> **Façades et vitrines commerciales**

Dans les sous-secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4 uniquement :

Nouvelles devantures commerciales et articulation avec les devantures commerciales existantes :

- Les placages sont interdits pour les nouvelles devantures commerciales ;
- Les façades commerciales doivent mettre en valeur l'architecture (maçonneries, composition, etc.) de chaque immeuble. La création ou la modification de vitrines ou devantures doit être faite dans le respect de l'architecture des immeubles et de l'ordonnancement des façades (bandeaux, corniches, jambages, linteaux, arcs, etc.). Les éléments de décors et de modénature ne peuvent être dissimulés ni par les devantures, ni par les enseignes et les dispositifs d'éclairage ;
- Les devantures ne peuvent dépasser le niveau de l'appui des baies du premier étage et du bandeau maçonné existant et doivent tenir compte de l'alignement général ;
- En cas de réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux, la composition de chaque immeuble doit être conservée pour maintenir la lecture parcellaire ;
- Le retrait d'une partie de la vitrine (notamment pour mise en accessibilité ou en sécurité) ne peut être autorisé que s'il fait l'objet d'un projet d'ensemble. La largeur du retrait ne doit pas être trop importante par rapport à la largeur de la baie ;
- Les placages existants doivent être déposés dans le cadre d'une réfection complète (projet global) pour permettre la mise en valeur des soubassements ;
- Le traitement particulier des sols (carrelages, etc.) doit être limité à l'emprise commerciale ;
- Aucun élément saillant permanent ne peut être ajouté sur la façade.

Equipements, enseignes :

- Les caissons lumineux transparents ou diffusants, les fils néon, les cordons lumineux et les rampes lumineuses sont interdits ;
- Les bandes doivent être de la largeur de la devanture, de couleur unie ;
- Les caissons de fermetures métalliques (rideaux, grilles, etc.) et les mécanismes des stores ou bâches extérieurs ne doivent pas être apparents. La suppression de ces éléments peut être exigée lors d'un renouvellement de façade ;
- Les enseignes bandeaux doivent avoir des proportions cohérentes avec la façade : elles ne doivent pas dépasser 60cm de hauteur ni dépasser la hauteur de l'appui du garde-corps ;
- Sauf impossibilité technique justifiée, les enseignes en drapeau doivent être implantées sous la hauteur de l'appui du garde-corps du premier étage. Elles ne doivent pas dépasser 80cm de largeur et 80cm de hauteur. Leur surface doit être égale ou inférieure à 0,5m² ;
- A l'occasion de travaux de réfection ou de changement d'activité, les enseignes inusitées doivent être déposées ;
- Les lettres collées, les lettres boîtiers et les lettres peintes sont préconisées lorsqu'elles permettent de mettre en valeur la façade ;
- L'emploi de fer forgé, métal découpé, verre clair gravé est recommandé ;
- Un éclairage discret sur l'enseigne permet d'éviter le rétro-éclairage.

Dans l'ensemble de la zone UR, quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lesquels ils sont situés. Le traitement de ces façades doit s'effecteur dans la plus grande sobriété. Il est recommandé d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes. Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

En cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons esthétiques nuisant à la qualité architecturale de l'ensemble dûment justifiées, leur implantation est néanmoins autorisée en façade aux conditions cumulatives suivantes :

- *ne pas être visibles depuis l'emprise publique ou la voie;*
- *être masqués par un coffrage adapté.*

Isolation Thermique Extérieure (ITE)

L'isolation rapportée par l'extérieur est autorisée, sous réserve d'être adaptée aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade, de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment, à son insertion dans le cadre bâti environnant ni à sa bonne conservation. Elle doit notamment permettre de respecter les modénatures et reliefs présents sur la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite lorsqu'elle est incompatible avec la sauvegarde des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables des constructions identifiées au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable (cf. Titre 5 du présent règlement).

Les matériaux biosourcés doivent être privilégiés.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Façades et vitrines commerciales**

Dans les sous-secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4 uniquement :

Nouvelles devantures commerciales et articulation avec les devantures commerciales existantes :

- Les placages sont interdits pour les nouvelles devantures commerciales ;
- Les façades commerciales doivent mettre en valeur l'architecture (maçonneries, composition, etc.) de chaque immeuble. La création ou la modification de vitrines ou devantures doit être faite dans le respect de l'architecture des immeubles et de l'ordonnancement des façades (bandeaux, corniches, jambages, linteaux, arcs, etc.). Les éléments de décors et de modénature ne peuvent être dissimulés ni par les devantures, ni par les enseignes et les dispositifs d'éclairage;
- Les devantures ne peuvent dépasser le niveau de l'appui des baies du premier étage et du bandeau maçonné existant et doivent tenir compte de l'alignement général;
- En cas de réunion de deux rez-de-chaussée commerciaux, la composition de chaque immeuble doit être conservée pour maintenir la lecture parcellaire;
- Le retrait d'une partie de la vitrine (notamment pour mise en accessibilité ou en sécurité) ne peut être autorisé que s'il fait l'objet d'un projet d'ensemble. La largeur du retrait ne doit pas être trop importante par rapport à la largeur de la baie ;
- Les placages existants doivent être déposés dans le cadre d'une réfection complète (projet global) pour permettre la mise en valeur des soubassements;
- Le traitement particulier des sols (carrelages, etc.) doit être limité à l'emprise commerciale;
- Aucun élément saillant permanent ne peut être ajouté sur la façade.

Equipements, enseignes :

- Les caissons lumineux transparents ou diffusants, les fils néon, les cordons lumineux et les rampes lumineuses sont interdits;
- Les bandes doivent être de la largeur de la devanture, de couleur unie ;

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

Il est ainsi demandé :

- de choisir une ou deux tonalités pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne ;
- de ne pas utiliser de couleurs criardes ou trop bariolées ;
- d'éviter la profusion des matériaux ;
- d'harmoniser la devanture et ses enseignes, par leur taille, leur proportion et leurs couleurs avec la construction sur laquelle elles sont apposées ;
- de laisser libre la vitrine sur les 2/3 de la surface vitrée. Les vitrophanies doivent être implantées préférentiellement en partie basse de la vitrine ou aux extrémités de celle-ci.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

UR.II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les nouvelles constructions doivent respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique pour assurer un confort d'habiter.

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UR.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UR.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

Des performances supérieures à la législation en vigueur doivent être recherchées chaque fois que possible.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telles façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Paragraphe UR.II-3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UR.II-3-1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) et en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

~~Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.~~

Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente ;
- de même port ;
- de même développement.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m2 de terrain si la nature des sols le permet. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

UR.II-3-2. Coefficients de surface éco-aménageable

> **Modalités de calcul :**

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coefficient A)+(surface de type B x coefficient B)+…+(surface de type N x coefficient N)

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

UR.II-3-3. Dispositions particulières :

Le coefficient de surface écoaménageable n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Pour la conservation d'un arbre remarquable à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il est imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec le bon développement de l'arbre.

Paragraphe UR.II-4 - Stationnement

UR.II-4-1. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules individuels motorisés :

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5m
- largeur : 2,30m
- dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 20 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de ~~240~~ m² de surface de plancher, ou de changement de destination ~~de locaux~~ *d'un local ou d'une dépendance*, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	**1,5** place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement **Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 20 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UR.II-3-2.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.)et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas ~~2~~40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain.
- *En cas de suppression de places de stationnement couvertes, celles-ci doivent être remplacées par des places nouvelles, également couvertes, obligatoirement réalisées sur le terrain.*
- Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.
- Les places de stationnement ne sont ni comptabilisées, ni admises sur les espaces verts de pleine terre imposés au Paragraphe UR.II-3-2.

UR.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONE UR

UR.II-4-2. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

Chapitre UR.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UR.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UR.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

UR.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UR.III-2 – Desserte par les réseaux

UR.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONE UR

Chapitre UR.III – Equipements et réseaux

Paragraphe UR.III-1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UR.III-1-1. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

UR.III-1-2. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

Paragraphe UR.III-2 – Desserte par les réseaux

UR.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

UR.III-2-2. Assainissement

Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

UR.III-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.

La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONES NATURELLES

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures :**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'arbres et d'arbustes indigènes. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics doivent adopter une architecture répondant à une logique d'intégration par rapport au contexte urbain et architectural dans lequel ils s'inscrivent : rythme, matériaux et tonalités de façade, traitement des toitures.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONES NATURELLES

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (d'aspect : fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment (type éternit), carton feutre asphalte) est interdit.

Couleur des toitures terrasses :

Les toitures terrasses doivent avoir un revêtement de couleur blanche ou claire.

> **Façades - Pignons :**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ...) est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et paysages naturels ou urbains.

Au-delà d'un linéaire de 15m de façade (composé d'un ou plusieurs bâtiments contigus), un rythme de composition doit être créé dans l'organisation de la façade, par le biais de mouvements de façade (failles, ruptures, porches, redents et autres décrochés), soit en jouant sur le choix des couleurs ou des matériaux.

> **Clôtures :**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'arbres et d'arbustes indigènes. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 15 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 mètres.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, ...).

> **Dispositions diverses :**

Locaux techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et doivent être masquées.

Annexes - Garages - Boxes

Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.

> **Dispositions particulières :**

En cas d'extension, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

D'autres dispositions peuvent également être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement. Les équipements d'intérêt collectif et les services publics doivent adopter une architecture répondant à une logique d'intégration par rapport au contexte

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – ZONES NATURELLES

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans le secteur Nl uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 80% de la surface de la parcelle.

Paragraphe N.II-4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre N.III - Equipements et réseaux

Paragraphe N.III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux installations qu'elles doivent desservir.

Paragraphe N.III-2 - Desserte par les réseaux

N.III-2-1. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – ZONES NATURELLES

Les types de surface et les coefficients sont précisés dans le tableau ci-après :

Types de surface	Coefficients de pondération
Surfaces semi-perméables - revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable)	0,3
Toiture végétalisée - espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,3
Mur végétalisé	0,3
Surfaces semi-ouvertes - revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (dalles ajourées, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,5
Espaces verts sur dalle - espaces verts sur dalles de rez-de-chaussée et garages, souterrains avec une épaisseur de terre végétale strictement supérieure à 40 cm	0,8
Espaces verts en pleine terre – continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	1

> **Dans le secteur Nl uniquement :**

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter au moins 15% de la surface de la parcelle.

La surface des espaces verts de pleine terre doit représenter au moins 80% de la surface de la parcelle.

Paragraphe N.II-4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre N.III - Equipements et réseaux

Paragraphe N.III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux installations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain. Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 16 mètres ou que le projet comporte plus de 15 logements, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

AVANT – PLU APPROUVÉ EN 2021

REGLEMENT – PATRIMOINE NATUREL

3. Les arbres remarquables à protéger

Les arbres remarquables à protéger, situés sur le domaine public ou privé, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, paysagers, écologiques. Ils sont, à ce titre, soumis aux mêmes dispositions que les Espaces Boisés Classés, soit les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute nouvelle construction (sous-sol compris) doit respecter un recul de 2m minimum par rapport au houppier de l'arbre.

4. Des sentes à préserver

Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes à préserver repérées au document graphique du présent règlement :

- La nature des sols doit se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple) ;
- Toutes les sentes à préserver repérées doivent être conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit ;
- Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée.

5. Les perspectives visuelles à préserver

Les dispositions suivantes s'appliquent aux perspectives visuelles à préserver repérées au document graphique du présent règlement :

- Maintenir la vue sur l'horizon lointain ;
- Adapter l'implantation des constructions nouvelles et des annexes ;
- Limiter la hauteur des constructions et adapter celle-ci au relief ;
- Adapter la végétation et la hauteur des plantations.

APRES – PLU modification n°1

REGLEMENT – PATRIMOINE NATUREL

3. Les arbres remarquables à protéger

Les arbres remarquables à protéger, situés sur le domaine public ou privé, présentent des intérêts divers et souvent multiples : culturels, historiques, paysagers, écologiques. Ils sont, à ce titre, soumis aux mêmes dispositions que les Espaces Boisés Classés, soit les articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute nouvelle construction (sous-sol compris) doit ~~respecter un recul de 2m minimum par rapport au houppier de l'arbre~~ *s'implanter à une distance au moins égale à 1,5 fois le rayon du houppier de l'arbre adulte, mesurée à partir du tronc de l'arbre.*

4. Des sentes à préserver

Les dispositions suivantes s'appliquent aux sentes à préserver repérées au document graphique du présent règlement :

- La nature des sols doit se rapprocher au plus près de celle du sol d'origine tout en procurant un bon confort de marche et une gestion optimale des eaux de pluie (sols sablés perméables ou semi-perméables par exemple) ;
- Toutes les sentes à préserver repérées doivent être conservées ou remises en libre-accès et leur élargissement est interdit ;
- Seule la circulation des piétons et des vélos est autorisée.

5. Les perspectives visuelles à préserver

Les dispositions suivantes s'appliquent aux perspectives visuelles à préserver repérées au document graphique du présent règlement :

- Maintenir la vue sur l'horizon lointain ;
- Adapter l'implantation des constructions nouvelles et des annexes ;
- Limiter la hauteur des constructions et adapter celle-ci au relief ;
- Adapter la végétation et la hauteur des plantations.