

1.3 PLU DE BRUNOY

TOME 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

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. Prospectives : maîtriser la croissance démographique et urbaine, un cadre de vie préservé 5

1.1. Préambule 5

1.2. Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence 6

1.3. Brunoy 2030 : scénarios prospectifs 7

1.3.1. Quelles hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2030 ? 7

1.3.2. Quelles conséquences en termes de construction de logements ? 7

1.3.3. Quelles conséquences en termes de création d'emplois ? 9

1.3.4. Quelles conséquences en termes d'équipements ? 10

1.3.5. La compatibilité avec le SDRIF : quelles conséquences sur la densité humaine et la densité des espaces d'habitat ? 11

1.4. Brunoy 2030 : le scénario retenu, une qualité de vie préservée 12

1.5. Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ? 13

1.5.1. 1er défi : réaliser 1 041 logements à l'horizon 2030, tout en préservant la qualité de vie brunoyenne 13

1.5.2. 2ème défi : créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique. 22

1.5.3. 3ème défi : répondre aux besoins en équipements 22

1.5.4. La compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 23

2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 25

2.1. Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy 25

2.2. Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable 27

2.3. Axe 3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable 28

2.4. Axe 4 : Affirmer l'avenir économique de Brunoy 29

3. Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 30

3.1. OAP n°1 : Avenue du Général Leclerc 32

3.2. OAP n°2 : Place de la Pyramide 33

3.3. OAP n°3 : Place Gambetta 34

3.4. OAP n°4 : Rue de la Poste 35

3.5. OAP n°5 : La Brégalière 36

3.6. OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons 36

3.7. OAP n°7 : 33-47bis route de Brie 37

3.8. OAP n°8 : 65 route de Brie 37

3.9. OAP n°9 : Les Hautes Mardelles 38

3.10. OAP n°10 : Les Ombrages - Muséum 39

3.11. Des secteurs de projets aux ambitions affirmées 40

4. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement 41
4.1. Le zonage 41
4.1.1. Les grands principes de l'élaboration du zonage 42
4.1.2. Les zones urbaines (U) 47
4.1.3. Les zones naturelles (N) 62
4.1.4. Tableau comparatif des surfaces des zones 64
4.2. La nouvelle structure du règlement 66
4.3. Les dispositions règlementaires communes aux différentes zones 67
4.3.1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités 67
4.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 68
4.3.3. Equipements et réseaux 74
4.4. Les dispositions règlementaires particulières des différentes zones 76
4.4.1. La zone UA 76
4.4.2. La zone UC 77
4.4.3. La zone UE 79
4.4.4. La zone UHM 80
4.4.5. La zone UO 80
4.4.6. La zone UP 81
4.4.7. La zone UR 82
4.4.8. La zone N 84
4.5. Justification des règles découlant des inscriptions graphiques 87
4.5.1. La préservation du patrimoine bâti 87
4.5.2. La préservation du patrimoine naturel 89
4.5.3. Les emplacements réservés et servitude de localisation 96
4.5.4. La mixité sociale 97
4.5.5. La préservation du commerce 97
4.5.6. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme 98
5. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur 102
6. Indicateurs de suivi du PLU 107

1. Prospectives : maîtriser la croissance démographique et urbaine, un cadre de vie préservé

1.1. Préambule

A l'issue du diagnostic territorial, les principaux atouts, potentialités, handicaps et contraintes du territoire communal ont été mis en avant. Les principaux enjeux ou défis ont été dégagés en conclusion de chaque grande thématique.

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur une anticipation et une réponse à des besoins et des objectifs de développement, issus, d'une part, d'un diagnostic territorial et, d'autre part, de l'état initial de l'environnement.

La réalisation de prospectives chiffrées compose le premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. La définition d'un scénario démographique, recoupé avec l'examen de la réceptivité du territoire, permet à la commune d'asseoir ses objectifs de développement et d'aménagement et de formuler son projet politique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Tout l'enjeu de cette phase prospective consiste à répondre à la question suivante :

Comment concilier :

- **les objectifs de construction neuve et d'évolution démographique imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),**
- **la volonté politique de la commune de protéger le cadre de vie des Brunoyens,**
- **le souhait également de maîtriser la croissance démographique et la construction de logements pour, d'une part, préserver les qualités bâties et paysagères du territoire brunoyen et, d'autre part, pouvoir répondre aux besoins croissants en équipements induits par l'évolution démographique,**
- **les « contraintes » à la densification du tissu existant comme l'absence de disponibilités foncières, l'existence de risques (mouvements de terrain, inondation) ou la présence d'un patrimoine bâti de qualité, reconnu aujourd'hui par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).**

Le scénario proposé entend concilier ces différents invariants, pour tendre vers les objectifs définis par l'Etat et la Région. Il envisage, à l'horizon 2030 (horizon du SDRIF) les évolutions en termes :

- de croissance démographique ;
- de construction de logements ;
- de création d'emplois ;
- ainsi que les impacts sur les équipements scolaires et petite enfance.

Dans toute cette partie 1, les années de référence prises en considération sont :

- 2013 qui est l'année de l'adoption du SDRIF ;
- 2030 qui correspond à l'horizon du SDRIF.

Ce choix a été fait pour mettre en évidence de manière claire et pédagogique la compatibilité du présent document de PLU avec le SDRIF, obligation imposée par le Code de l'Urbanisme.

1.2. Rappel des obligations définies par le SDRIF et des densités de référence

Le territoire de Brunoy étant desservi par une gare, le SDRIF indique qu'à l'horizon 2030, le document d'urbanisme local doit permettre une **augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

Pour rappel, la **densité humaine** est obtenue en divisant la somme de la population et des emplois, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La **densité moyenne des espaces d'habitat** est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- les données INSEE à la date d'approbation du SDRIF (2013) ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU. Les opérations menées en 2012 et 2013 ont porté sur des secteurs de la commune déjà urbanisés. L'hypothèse a donc été faite que les superficies des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat n'avaient pas évolué entre 2012 et 2013. Le MOS 2012 a donc été pris comme référence pour définir les densités à la date d'approbation du SDRIF (2013).

Densités de référence 2013	
Population municipale 2013 (A)	26 066
Emploi total 2013 (B)	5 510
Superficie des espaces urbanisés en hectare (C)	481,6
Densité humaine des espaces urbanisés en habitants + emplois par hectare **$DensitéHumaine_{2013}$ = (A+B)/C**	65,56
Parc total de logements 2013 (D)	11 090
Superficie des espaces d'habitat en hectare (E)	418
Densité des espaces d'habitat, en logements par hectare **Densité Habitat 2013 = (D/E)**	**26,53**

Source : INSEE 2013 et MOS IAU

1.3. Brunoy 2030 : scénarios prospectifs

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), trois scénarios ont été élaborés et analysés, préalablement à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces trois scénarios ont été construits à partir d'hypothèses plausibles issues d'une observation des tendances passées. Ils ont été conçus comme des outils pédagogiques, d'aide à la décision.

1.3.1. Quelles hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2030 ?

Trois rythmes de croissance distincts ont été dégagés :

- Un scénario tendanciel, s'appuyant sur la prolongation des tendances constatées entre 2009 et 2014, soit un rythme de croissance annuelle de la population de 0,55% ;
- Un scénario plus respectueux du tissu urbain existant et tenant compte de l'existence de risques sur le territoire, avec une croissance annuelle de 0,44% ;
- Un scénario s'appuyant sur une accélération du rythme de croissance, 0,66% entre 2014 et 2030.

Scénarios prospectifs – Croissance démographique à l'horizon 2030

	Nombre d'habitants en 2030	Variation du nombre d'habitants entre 2014 et 2030	Variation annuelle
Scénario 1 – Tendanciel	28 500	+ 2 396 habitants	**+ 0,55%/an**
Scénario 2 – Croissance maîtrisée	28 000	+ 1 896 habitants	**+ 0,44%/an**
Scénario 3 – Accélération de la croissance	29 000	+ 2 896 habitants	**+ 0,66%/an**

Pour chacun de ces trois scénarios, les conséquences en termes de construction de logements, d'emplois et d'équipements petite enfance et scolaires ont été estimées.

1.3.2. Quelles conséquences en termes de construction de logements ?

Le calcul du « seuil d'équilibre » constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements contribuant à la croissance démographique et ceux répondant aux besoins de la population résidant à Brunoy.

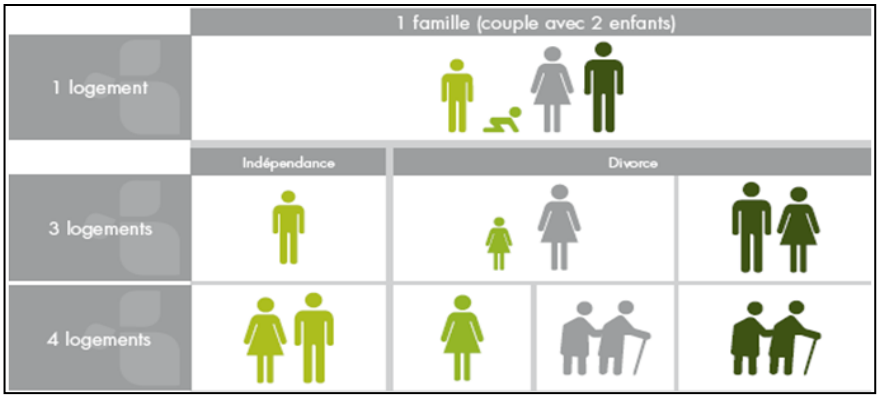
En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet, dans un premier temps, le maintien de la population sur place.

Trois phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements (compensation des démolitions, changement de destinations comme la transformation d'un local d'activités en logement…) ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels ;

> le desserrement des ménages (décohabitation, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population…) ;

une l



Afin de réaliser une estimation la plus fiable possible de la population à l'horizon 2030, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces trois phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse	
Renouvellement du parc de logements	215
Desserrement des ménages	37
Variation de la vacance et des résidences secondaires	29
Seuil d'équilibre	**281**
Seuil d'équilibre annuel	**18**

Pour parvenir aux résultats exposés dans le tableau ci-dessus, les hypothèses suivantes ont été faites :

> un taux de renouvellement du parc de logements qui se maintient à 0,13% par an ;

> une légère diminution de la taille des ménages qui passerait de 2,46 personnes par ménage en 2014 à 2,45 en 2030. Si la commune de Brunoy semble aujourd'hui relativement préservée face au phénomène de desserrement des ménages constaté à l'échelle de la France métropolitaine (augmentation du nombre de divorces, de la part des célibataires, des familles monoparentales, vieillissement de la population) avec une augmentation de la taille des ménages constatée entre 1999 et 2014, il a été fait l'hypothèse que ce phénomène finira par toucher la commune à l'horizon 2030. Néanmoins, avec une taille des ménages à 2,45, Brunoy conservera une structure familiale plus marquée qu'à l'échelle française (autour de 2,05 en 2030 selon l'INSEE) ;

> un taux de vacance et de résidences secondaires qui se maintient. En 2014, le taux constaté est de 6,8%. Ce taux, assez faible, témoigne d'une tension du marché du logement et d'un blocage du parcours résidentiel. A l'horizon 2030, il semble probable, compte tenu de la localisation de Brunoy et de son attractivité, que cette tension demeure. Le taux de vacance et de résidences secondaires devrait se maintenir autour de 7%.

Le « seuil d'équilibre » ou « point mort » atteint donc 281 logements entre 2014 et 2030, soit environ 18 logements par an. C'est donc uniquement à partir du 19ème logement mis sur le marché que la population augmente.

	Nombre de logements à produire entre 2013 et 2030	Variation annuelle
Scénario 1 – Tendanciel	1 242 logements	**78 logements / an**
Scénario 2 – Croissance maîtrisée	1 041 logements	**65 logements / an**
Scénario 3 - Accélération de la croissance	1 443 logements	**90 logements / an**

1.3.3. Quelles conséquences en termes de création d'emplois ?

Outre la croissance démographique, il importe de s'intéresser à la dynamique de création d'emplois qui doit permettre, a minima, le maintien des équilibres existants. Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est justement de promouvoir la création de nouveaux emplois et de lutter contre le phénomène de résidentialisation qui touche la commune de Brunoy. L'augmentation du nombre d'emplois sur la commune contribuera à limiter les déplacements domicile-travail et participera à l'amélioration de la qualité de vie des Brunoyens.

Scénarios prospectifs – Besoins en emplois à l'horizon 2030			
	Nombre d'emplois en 2014	**Nombre d'emplois en 2030**	**Nombre d'emplois à créer entre 2014 et 2030**
Scénario 1 – Tendanciel	5 452	6 156	**+ 704**
Scénario 2 – Croissance maîtrisée		6 048	**+ 596**
Scénario 3 - Accélération de la croissance		7 378	**+ 1 926**

Les hypothèses suivantes ont été faites pour estimer le nombre d'emplois à créer à l'horizon 2030 pour chacun des scénarios :

- un taux d'activité (population active / population municipale) stable : 48% en 2014 et en 2030 ;
- un nombre d'emploi par actif de 0,45 pour les scénarios 1 et 2 et de 0,53 pour le scénario 3.

1.3.4. Quelles conséquences en termes d'équipements ?

Dans cette partie, nous nous attacherons plus particulièrement aux besoins en équipements Petite Enfance et aux équipements scolaires liés à la croissance démographique envisagée pour chacun des scénarios.

1.3.4.1. Les équipements Petite Enfance

Scénarios prospectifs – Besoins en berceaux (équipements Petite Enfance) à l'horizon 2030			
	Nombre de berceaux en 2017	**Nombre de berceaux en 2030**	**Nombre de berceaux à créer entre 2017 et 2030**
Scénario 1 – Tendanciel	270	302	**+ 32**
Scénario 2 – Croissance maîtrisée		297	**+ 27**
Scénario 3 - Accélération de la croissance		308	**+ 38**

Les hypothèses suivantes ont été faites pour estimer le nombre de berceaux à créer à l'horizon 2030 pour chacun des scénarios :

- une part des moins de 3 ans au sein de la population stable : 4% en 2030 comme en 2014 ;
- un maintien du niveau d'offre actuel : 26,5% en 2014, taux d'accueil très supérieur à la moyenne nationale.

1.3.4.2. Les équipements scolaires

Scénarios prospectifs – Besoins en équipements scolaires à l'horizon 2030			
	Maternelles	**Elémentaires**	**Total**
Scénario 1 – Tendanciel	+ 90 inscrits par rapport à la rentrée 2017 3 classes à créer	+ 189 inscrits par rapport à la rentrée 2017 7 classes à créer	+ 280 inscrits 10 classes
Scénario 2 – Croissance maîtrisée	+ 71 inscrits 3 classes	+ 156 inscrits 6 classes	+ 227 inscrits 9 classes
Scénario 3 - Accélération de la croissance	+ 110 inscrits 4 classes	+ 222 inscrits 8 classes	+ 332 inscrits 12 classes

Les hypothèses suivantes ont été faites pour estimer le nombre de berceaux à créer à l'horizon 2030 pour chacun des scénarios :

- un ratio de 0,09 inscrit en maternelle par ménage, identique à celui constaté en 2016 ;
- un ratio de 0,16 inscrit en élémentaire par ménage, identique à celui constaté en 2016 ;
- 28 élèves par classe.

1.3.5. La compatibilité avec le SDRIF : quelles conséquences sur la densité humaine et la densité des espaces d'habitat ?

Scénarios prospectifs – Densités de référence à l'horizon 2030		
	Densité des espaces d'habitat	**Densité humaine**
Scénario 1 – Tendanciel	**29,74**	**71,96**
Scénario 2 – Croissance maîtrisée	**29,26**	**70,92**
Scénario 3 - Accélération de la croissance	**30,52**	**75,53**
SDRIF	**30,51**	**75,40**

Ces trois scénarios tendent vers les objectifs définis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Néanmoins, seul le scénario 3 permet de dépasser l'objectif de 15% fixé par le SDRIF.

1.4. Brunoy 2030 : le scénario retenu, une qualité de vie préservée

Après analyse des trois scénarios, dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il a été fait le choix de fonder le projet de territoire de la commune sur le scénario 2 de croissance maîtrisée.

Les scénarios 1 et 3 ne sont, en effet, pas soutenables au vu :

- des contraintes patrimoniales et environnementales notables sur la ville : Site Patrimonial Remarquable, trame verte et bleue, nature des sols, topographie, congestion urbaine et transport ;
- de l'absence de disponibilités foncières sur le territoire commune ;
- de la densification qu'a connu la commune au cours de la dernière décennie et qu'elle doit déjà absorber ;
- de la forte densité humaine déjà constatée à Brunoy, comparativement aux communes limitrophes ;
- des importants besoins en équipements générés par ces différentes hypothèses de croissance démographique qui ne sont pas compatibles avec les finances communales.

Synthèse du scénario retenu		
	2030	**Variation 2013-2030**
Population municipale	28 000 habitants	+2 396 habitants +0,55% par an
Parc total de logements	12 229 logements	+1 041 logements +65 par an
Nombre total d'emplois	6 048 emplois	+596 emplois +35 par an
Nombre de berceaux	297 berceaux	+27 berceaux
Nombre d'inscrits en école maternelle	1 085 inscrits	+71 inscrits entre 2017 et 2030 +3 classes
Nombre d'inscrits en école primaire	1 849 inscrits	+156 inscrits entre 2017 et 2030 +6 classes

1.5. Comment répondre aux besoins induits par le scénario retenu ?

1.5.1. 1er défi : réaliser 1 041 logements à l'horizon 2030, tout en préservant la qualité de vie brunoyenne

Pour répondre aux besoins en logements induits par le scénario retenu par la Ville, il convient de prendre en compte :

- les logements autorisés entre 2014 et 2018 ;
- le potentiel foncier identifié dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le potentiel de densification dans le tissu existant, hors OAP.

1.5.1.1. Les logements produits entre 2014 et 2019

Pour connaître le nombre de logements produits entre 2014 et 2019, les logements commencés entre 2011 et 2017 identifiés par la base de données Sit@del ont été pris en compte.

On considère, en effet, qu'un logement commencé au cours de l'année N sera livré au cours de l'année N+2.

Ainsi, 324 logements ont été commencés entre 2011 et 2017. Nous estimons donc que 324 logements ont été produits entre 2014 et 2019.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Logements individuels commencés	28	17	34	30	25	15	11	**160**
Logements collectifs commencés	0	47	28	0	43	41	5	**164**
TOTAL	**28**	**64**	**62**	**30**	**68**	**56**	**16**	**324**

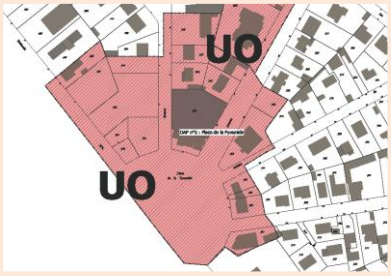
Source : http://developpement-durable.bsocom.fr

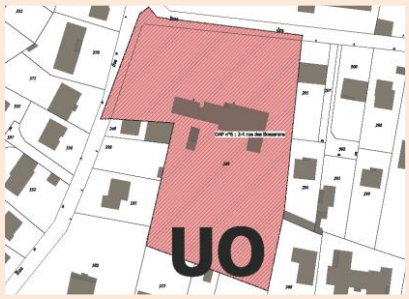
1.5.1.2. Le potentiel foncier identifié dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

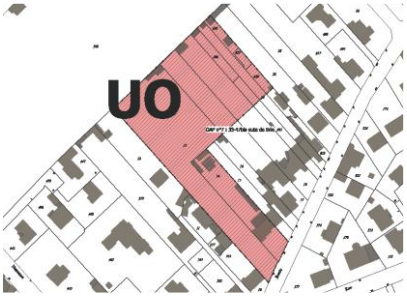
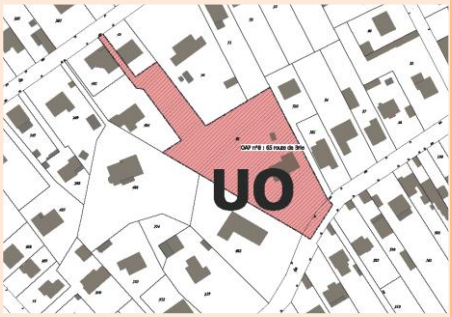
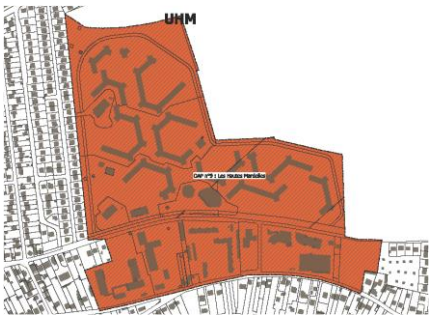
Le PLU révisé compte 10 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Néanmoins, seules 9 d'entre elles autorisent la construction de logements. Les OAP permettant la construction de logements sont classées en zones UO (zone regroupant les 8 OAP dites de « secteurs d'aménagement » valant règlement) et UHM (correspondant au quartier des Hautes Mardelles concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, NPNRU).

Tous ces secteurs sont situés dans le tissu urbain déjà constitué. Les OAP permettent d'encadrer la mutation de certaines friches existantes, la mutation de certaines parcelles aujourd'hui à vocation d'activités mais qui pourraient accueillir des opérations mixtes (activités en rez-de-chaussée et logements dans les niveaux supérieurs), ainsi que la densification de certaines parcelles d'une superficie encore importante et bénéficiant d'une bonne desserte routière et en transports en commun ou situées à proximité de la gare et du centre ville.

Dans le tableau ci-après, le nombre de logements estimé correspond au nombre de logements supplémentaires qui peuvent être construits, en plus des logements déjà existants.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation autorisant la construction de logements				
Nom	**Localisation**	**Superficie**	**Nombre de logements estimé à court/moyen terme (horizon PLU)**	**Nombre de logements estimé à long terme (au-delà de 2030)**
OAP n°1 : **OAP multi-sites avenue du Général Leclerc**		3,3 ha	**150 logements**	**-**
OAP n°2 : Place de la Pyramide		2 ha	**100 logements**	**100 logements**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation autorisant la construction de logements				
Nom	**Localisation**	**Superficie**	**Nombre de logements estimé à court/moyen terme (horizon PLU)**	**Nombre de logements estimé à long terme (au-delà de 2030)**
OAP n°3 : Place Gambetta		1ha	**100 logements**	**20 logements**
OAP n°4 : Rue de la Poste		0,4ha	**20 logements**	
OAP n°5 : La Brégalière		0,3ha	**15 logements**	
OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons		0,7ha	**20 logements**	

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation autorisant la construction de logements				
Nom	**Localisation**	**Superficie**	**Nombre de logements estimé à court/moyen terme (horizon PLU)**	**Nombre de logements estimé à long terme (au-delà de 2030)**
OAP n°7 : 33-47bis route de Brie		0,6ha	**15 logements**	
OAP n°8 : 65 route de Brie		0,4ha	**10 logements**	
OAP n°9 : Les Hautes Mardelles		26ha	**100 logements**	**250 logements**
TOTAL OAP		34,7ha	**530 logements**	**370 logements**

1.5.1.3. Le potentiel de densification dans le diffus

Un travail fin d'identification des dents creuses et des sites mutables a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU.

Un premier repérage des dents creuses et sites mutables ou sous-densifiés a été fait à partir de la photographie aérienne de 2014.

Ont ensuite été enlevés de ce repérage :

- les parcelles ou parties de parcelles qui ont été bâties ou ont fait l'objet d'un permis de construire accordé depuis 2014 ;
- les parcelles ou parties de parcelles qui sont classées en zone naturelle (N) ou font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés ou des Espaces verts paysagers à préserver ;

- les parcelles ou parties de parcelles classées en zones UO ou UHM et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en zones urbaines à vocation d'activités économiques (UA) ou à vocation d'équipements (UE).



Ce repérage cartographie a ainsi conduit à identifier **les sites mutables ou dents creuses** suivants :

			Court terme (5 ans)	Moyen terme (5-10 ans)	TOTAL Horizon PLU	Long terme (+10 ans, hors PLU)
Sites mutables	A	Périmètre d'attente centre gare		30	**30**	220
	B	7bis rue du Donjon AO 125		20	**20**	
	C	Place Saint-Médard		20	**20**	
	D	10-12 route de Brie AY 21, 23, 606, 607		30	**30**	
	E	Ecole maternelle Soulins	15		**15**	
		TOTAL	**15**	**100**	**115**	**220**

			Court terme (5 ans)	Moyen terme (5-10 ans)	TOTAL Horizon PLU
Dents creuses	a	Rue de Verdun	30		**30**
	b	1 avenue Montaigne		10	**10**
	c	9 rue du Donjon	20		**20**
	d	Chemin des Godeaux		30	**30**
	e	Rue des Grès		10	**10**
		TOTAL	**50**	**50**	**100**

1.5.1.4. Synthèse de la construction de logements

	Court terme (5 ans)	Moyen terme (5-10 ans)	TOTAL Horizon PLU	Long terme (+10 ans, hors PLU)
Secteurs d'OAP	530		**530**	370
Sites mutables	15	100	**115**	220
Dents creuses	50	50	**100**	
SOUS-TOTAL	65	680	**745**	590
Logements construits entre 2014 et 2018	**324**			-
Nombre de logements produits par division de pavillons existants (estimation par rapport aux constats faits sur les années précédentes)	**100**			-
TOTAL	**1 169**			**590**

Le PLU révisé permet donc, par son zonage, son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, de répondre à l'objectif de 1 041 logements à réaliser à l'horizon 2030.

Si il permet de construire légèrement plus de logements que ce qui est envisagé par le scénario retenu par la Ville, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un maximum qui ne tient pas compte de la rétention foncière.

1.5.1.5. Répondre aux besoins en logements sociaux

2 119 logements locatifs sociaux sont enregistrés à Brunoy au 1er janvier 2018.

Le taux de logements sociaux SRU est ainsi de 20,19% à Brunoy. Il reste donc légèrement inférieur au taux minimal de 25% défini par la loi SRU à l'horizon 2025.

	2030
Nombre de résidences principales *(hypothèse : 93% du parc total de logements)*	11 373
Taux de logements locatifs sociaux à atteindre	25%
Nombre de logements locatifs sociaux	2 843 LLS

724 logements locatifs sociaux doivent donc être produits à l'horizon 2030.

148 logements locatifs sociaux vont être démolis dans le cadre du projet NPNRU des Hautes Mardelles. Il faut donc, en fait, produire **872 logements locatifs sociaux à l'horizon 2030** pour compenser les démolitions.

Ces objectifs ont fait l'objet d'une traduction règlementaire dans le zonage et le règlement :

- délimitation de deux emplacements réservés en faveur de la mixité sociale au titre des articles L.151-15 et L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme ;
- extension de la zone URr4 pour permettre un projet d'extension et de réhabilitation d'un ensemble de 34 logements sociaux ;
- le règlement du PLU révisé prévoit, dans toutes les zones, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), que 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.

Ces différentes règles représentent des avancées importantes par rapport au PLU approuvé en 2007 qui ne prévoyait pas d'emplacement réservé en faveur de la mixité sociale et imposait un minimum de 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 20 logements uniquement.

La réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) est imposée dans les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), contribuant ainsi à l'amélioration du taux SRU.

Sont ainsi prévus dans les secteurs d'OAP :

Nom	% de LLS imposé	Nombre de LLS attendu
OAP n°1 : OAP multi-sites avenue du Général Leclerc	Pour toute opération de plus de 10 logements, 30% de LLS avec un minimum de 4 LLS Un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale est également défini sur une des parcelles, à l'extrémité Nord de l'OAP pour permettre le conventionnement de logements locatifs sociaux de fait	**45**
OAP n°2 : Place de la Pyramide	Pour toute opération de plus de 10 logements, 30% de LLS avec un minimum de 4 LLS	**30**
OAP n°3 : Place Gambetta		**30**
OAP n°4 : Rue de la Poste		**5**
OAP n°5 : La Brégalière		**4**
OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons		**6**
OAP n°7 : 33-47bis route de Brie		**4**
OAP n°8 : 65 route de Brie	-	**-**
OAP n°9 : Les Hautes Mardelles	-	**-**
TOTAL OAP		**124 LLS**

Pour les sites mutables et les dents creuses identifiées précédemment, le règlement du PLU révisé prévoit, dans toutes les zones, que 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.

Il est ainsi possible d'estimer la production de LLS sur les sites mutables et les dents creuses à :

Nom	Nombre de LLS attendu (estimation)
Sites mutables	**35**
Dents creuses	**100**
TOTAL	**135**

Le PLU n'est pas l'unique outil permettant de promouvoir la construction de logements sociaux. La Municipalité travaille au quotidien avec les bailleurs sociaux pour faire vivre le parc existant et permettre la création de petites opérations cohérentes et bien intégrées au tissu urbain existant.

Dès à présent, d'importantes opérations sont susceptibles de voir le jour très prochainement : 40 logements en BRS place de la Pyramide, 12 logements en pension de famille rue Stéphanie Nallet, rachat d'un bâtiment avenue du Général Leclerc (23 logements), densification de résidences sociales (37 logements), contractualisation d'une convention d'intervention avec l'EPFIF (40 logements). Ces projets devraient aboutir à la production de près de 150 logements sociaux sur les 3 prochaines années.

Depuis l'arrêt du PLU, la Ville a travaillé activement avec ses partenaires pour permettre à ces différents projets d'émerger prochainement. Pour répondre aux objectifs fixés par l'Etat, plusieurs adaptations mineures de l'OAP Pyramide sont nécessaires pour permettre une légère augmentation de sa constructibilité dans le respect des objectifs qualitatifs définis par la Ville.

Production de LLS à l'horizon 2030 - Synthèse	
	Nombre de LLS attendu (estimation)
OAP	**124**
Sites mutables	**35**
Dents creuses	**100**
Projets connus	**150**
TOTAL	**409 LLS**

Un besoin de 463 logements locatifs sociaux reste donc à programmer et à localiser.

1.5.2. 2ème défi : créer de nouveaux emplois, un développement économique dynamique

Le scénario retenu par le Ville s'appuie essentiellement sur une augmentation des emplois de la sphère présentielle liée à la croissance démographique. Ainsi, en 2016, la sphère présentielle comptabilisait 4 874 emplois et représentait 0,19 emploi par habitant. **La croissance démographique attendue entre 2013 et 2030 (+ 2 396 habitants) devrait ainsi favoriser la création de 455 emplois.** Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la Ville promeut la création de nouveaux emplois, notamment dans le centre ville en favorisant l'implantation de bureaux (notamment espaces de coworking), la préservation et le développement du commerce, etc. La Ville souhaite aussi voir se développer des bureaux le long de la RN6 (OAP Pyramide) et œuvre pour la préservation et le développement des activités existantes dans le tissu urbain diffus, par un zonage et un règlement adapté (zones UA et UE). Tous ces projets concourent à l'augmentation des emplois de la sphère présentielle.

Plusieurs outils règlementaires ont été mobilisés dans le nouveau PLU pour favoriser le maintien et la création d'emplois et la diversité des fonctions urbaines au sein du tissu brunoyen :

- une **diversité des fonctions urbaines affirmée** sur l'ensemble du territoire communal avec une grande variété de destinations et sous-destinations autorisées dans chacune des zones du PLU afin de permettre le développement de Très Petites Entreprises (TPE) et de Petites et Moyennes Entreprises (PME), comme constaté actuellement ;
- la délimitation de **linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, dans le centre ville, mais également avenue du Général Leclerc, rue de Montgeron et à l'angle rue de Cerçay/rue du Plateau, matérialisés sur le plan de zonage, et qui interdit la transformation des surfaces de commerces, d'artisanat, d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle en une autre destination et favorise l'implantation de nouveaux commerces, locaux artisanaux et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- des **normes de stationnement revues et assouplies** pour les activités dans le centre ville ;
- des **linéaires commerciaux** également imposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment Place Gambetta et place de la Pyramide ;
- des **droits à construire conservés dans la zone UA** (zones d'activités) afin de permettre le maintien des activités existantes et leur développement.

1.5.3. 3ème défi : répondre aux besoins en équipements

Consciente des besoins croissants en matière d'équipements petite enfance et scolaires, la Ville de Brunoy a dores et déjà plusieurs projets réalisés récemment, en cours de réalisation ou à l'étude pour y répondre :

En matière de petite enfance :

Le PLU révisé contribue notamment à :

- la réalisation d'une crèche et d'un relais d'assistantes maternelles (RAM) prévue dans l'OAP n°9 : Les Hautes Mardelles ;
- la crèche prévue place de la Pyramide sera réalisée sur du foncier privé et comprendra une vingtaine de berceaux ;
- la création d'une maison de la petite enfance est également prévue en centre ville, sur le foncier de l'ancien trésor public. Elle comprendra 20 berceaux ;

Soit **70 berceaux** environ à moyen terme, pour un besoin identifié de 77 berceaux à l'horizon du PLU.

En matière d'équipements scolaires :

- des emplacements réservés ont également été créés pour permettre l'extension des écoles suivantes : Ecole maternelle des Bosserons, l'école maternelle du Sauvageon ;
- l'OAP n°9 - Les Hautes Mardelles prévoit la création d'une Cité scolaire ;
- l'OAP n°10 - Ombrages/Museum prévoit également l'extension et le réaménagement de l'école des Ombrages.
- En complément des projets cités ci-dessus, le service scolaire de la Ville de Brunoy a réalisé un bilan des équipements scolaires brunoyens qui a permis d'identifier les disponibilités dans les différents établissements. Le tableau ci-après récapitule la répartition des salles disponibles sur le territoire.

Ecole	Cycle	Quartier	Effectif 2020/2021	Nombre de salles de classe totales	Nb salles de classe utilisées 2020/2021	Nb de salles de classe disponibles
Robert Dubois	Elémentaire	Centre	296	12	11	1
Mardelles	Elémentaire	Nord	255	12	10	2
Jean Merlette	Elémentaire	Nord	385	20	20	0
Chêne	Elémentaire	Sud	218	11	9	2
Ombrages	Elémentaire	Sud	251	11	11	0
Talma	Elémentaire	Sud	179	10	8	2
Robert Dubois	Maternelle	Centre	183	6	6	0
Champ Fleury	Maternelle	Nord	104	5	5	0
Sabliere	Maternelle	Nord	76	3	3	0
Sauvageon S1 / S2	Maternelle	Nord	122	4	4	0
Vigne des Champs	Maternelle	Nord	94	5	5	0
Chêne	Maternelle	Sud	118	4	2	2
Bosserons	Maternelle	Sud	77	3	3	0
Soulins	Maternelle	Centre	60	3	3	0
Talma	Maternelle	Sud	96	5	1	4
		TOTAL	**2 514**	**114**	**101**	**13**

Source : Ville de Brunoy, service scolaire.

13 salles de classe sont ainsi disponibles, 7 dans des écoles élémentaires et 6 en écoles maternelles.

Le réaménagement des écoles existantes, ainsi que les projets identifiés permettent ainsi de répondre aux besoins identifiés dans le scénario retenu, soit 9 classes supplémentaires (3 en maternelle et 6 en élémentaire).

1.5.4. La compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Afin de vérifier la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), plusieurs indicateurs doivent être calculés.

Le SDRIF distingue les logements et les emplois créés en densification (dans l'espace urbanisé du MOS[1]) de ceux créés en extension et qui viennent donc miter des terres naturelles.

L'objectif de ces indicateurs est de s'assurer que la Ville a privilégié, dans son PLU, la construction de la ville sur elle-même et qu'elle respecte bien l'objectif d'augmentation de 15% des densités humaine et des espaces d'habitat que le SDRIF lui a assigné à horizon 2030.

Dans le cas de Brunoy, la commune étant quasi entièrement urbanisée à l'exception de la vallée de l'Yerres, les constructions nouvelles ne sont autorisées qu'en densification et non en extension. Les opportunités foncières sont devenues rares et le territoire ne peut évoluer que dans un contexte de renouvellement urbain, d'où également une certaine difficulté à permettre l'émergence de nouvelles opérations. La Ville, malgré des partenariats avec l'EPFIF, n'est pas maîtresse de la rétention foncière.

De plus, les différentes protections environnementales et patrimoniales encadrent également fortement l'évolution urbaine. La Vallée de l'Yerres fait l'objet de mesures protectrices, de même que la Forêt de Sénart. La gestion du risque inondation limite également l'urbanisation de certains quartiers, en application du PPRi de la vallée de l'Yerres. Des études sont également en cours pour avoir une meilleure connaissance du risque Mouvements de terrain et limiter ainsi l'exposition de la population à ce risque sur les coteaux. Le Site Patrimonial Remarquable, adopté le 18 février 2019, s'impose également au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

Le territoire de Brunoy n'a pas augmenté la surface de zones urbaines dans son document d'urbanisme. Aucune zone naturelle (N) n'a fait l'objet d'un classement vers une zone urbaine (U). Au contraire, les zones N ont augmenté dans le PLU révisé (+17,3ha), passant de 125,2ha à 142,5ha. Cette évolution s'explique, à la fois, par une meilleure prise en compte des limites du site classé de la vallée de l'Yerres, mais également par une volonté communale forte de préserver la trame verte urbaine par un zonage adapté et protecteur.

Le PLU révisé de Brunoy respecte donc bien à la fois les objectifs définis par le SDRIF de privilégier la densification du tissu urbain constitué et de protection de la trame verte et bleue communale.

[1] MOS = Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) disponible à l'adresse suivante : http://refter.iau-idf.fr/

2. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Brunoy est en partie fondé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation. C'est à partir de cet « état des lieux », de l'examen des atouts et des faiblesses repérés à toutes les échelles territoriales, qu'un faisceau de pistes d'intervention est proposé.

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont mis en avant plusieurs enjeux majeurs, qui sont autant de défis que la commune de Brunoy a choisi de relever dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire.

Résultat d'un large travail de concertation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est **plus que la seule clef de voûte du futur PLU**. Au-delà d'un simple document règlementaire, il est bien **l'expression du projet de la ville de Brunoy** et porte donc une **véritable vision de l'évolution de Brunoy** sur la prochaine décennie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document porteur d'avenir. Il est, avant tout :

- **un projet de ville moderne**, porteur d'un urbanisme renouvelé. Après les erreurs d'urbanisme de l'après-guerre et des Trente Glorieuses, après les cités dortoirs trop vite construites, Brunoy doit devenir aujourd'hui une ville emblématique, porteuse d'un nouveau modèle urbain, fondé sur l'équilibre entre ville et nature ;
- **un projet de ville verte** : une cité qui arrive à concilier densité urbaine raisonnée et présence de nombreux espaces préservés et naturels, une ville résiliente et authentique, une ville où patrimoine et modernité s'entremêlent ;
- **un projet de ville inclusive** : une ville où chaque habitant trouve sa place et ce dont il a besoin : un logement, des services, des commerces, des moyens de déplacement adaptés, un emploi.

Fort de cette ambition, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se décline autour de 4 axes :

- **Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy ;**
- **Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable ;**
- **Axe 3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable ;**
- **Axe 4 : Affirmer l'avenir économique de Brunoy.**

2.1. Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy

Brunoy dispose d'un patrimoine historique, architectural et urbain exceptionnel qui lui confère une identité et une notoriété qui ont largement contribué à son développement et son attractivité en Essonne.

Afin de le préserver, la ville a mis en œuvre récemment, en liaison avec les services de l'Etat, un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui constitue, avec la protection touchant les sites protégés et les monuments historiques répertoriés sur la commune, un outil complet de gestion et de promotion du patrimoine architectural et paysager.

Ces dispositifs de protection, gage de la pérennité de l'image et du cachet de la ville, doivent désormais s'intéresser, à travers la révision du PLU, à l'ensemble des quartiers et des richesses patrimoniales (bâties et végétales) présentes sur la ville, non pas dans l'idée de figer l'évolution d'une ville qui n'a cessé durant son histoire de se recomposer, mais plutôt de conserver à Brunoy la singularité d'un patrimoine varié, vivant et

moderne car inscrit dans un usage contemporain, une préservation du patrimoine sur lequel puisse se fonder la dynamique et la spécificité du Brunoy de demain.

Pour ce faire, la Ville affirme, dans ce premier axe du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), sa volonté :

- de préserver et renforcer ce qui contribue à l'image et au cachet de Brunoy en mettant en place des outils règlementaires pour mieux protéger le patrimoine remarquable public comme privé, en identifiant et préservant les éléments de paysage remarquables (arbres isolés, espaces verts paysagers, espaces boisés classés), en encadrant les divisions de parcelle notamment dans le tissu pavillonnaire déjà dense, en travaillant sur la qualité des futurs espaces publics en accompagnement des opérations privées ;
- de mettre en œuvre un urbanisme respectueux de cette identité et imposer une architecture de qualité en privilégiant une écriture du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) plus qualitative, dans l'esprit de la réforme de modernisation du contenu du Code de l'Urbanisme survenue en 2016, en préservant les cœurs d'îlots dans le tissu pavillonnaire notamment, en étant plus exigeant en matière de performance énergétique et environnementale au sein des opérations de construction futures, en accordant une attention plus particulière à la qualité des entrées de ville, mais aussi des secteurs de transition entre tissu pavillonnaire existant et quartiers plus denses, en préservant des espaces de respiration dans un tissu urbain déjà dense ;
- d'inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain en permettant au bâti remarquable dans son usage pour permettre la préservation de ses qualités patrimoniales bâties et paysagères : changement de destination avec la transformation de villas en équipements (le château des Ombrages, la Maison des Arts, l'équipement Petite Enfance rue du Donjon en sont autant d'exemples), division de villas existantes en plusieurs logements (encadrée par le règlement du PLU) ;
- de préserver les parcelles du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) et développer sur les parcelles Villa des Sources et Clairefontaine un projet de rayonnement touristique et de jardin remarquable.

Plusieurs outils sont mobilisés dans la traduction règlementaire du PLU pour atteindre ces objectifs :

- identification de plus de 200 éléments de patrimoine bâti remarquable à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- identification des différents éléments constitutifs de la trame verte (arbres remarquables isolés, espaces verts paysagers, alignements d'arbres existants ou à créer) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- préservation de perspectives visuelles sur les vallées du Réveillon et de l'Yerres,
- intégration du Site Patrimonial Remarquable (SPR) au zonage et au règlement du PLU dans un souci de clarté et de lisibilité pour le pétitionnaire comme pour le service instructeur,
- renforcement des exigences en matière d'aspect extérieur des constructions, de qualité paysagère et environnementale,
- réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les parcelles du Muséum et du château des Ombrages notamment.

2.2. Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable

Ville patrimoine, Brunoy est aussi une ville jardin et ce, depuis ses origines : parcs et espaces jardinés, axes végétalisés, bords de rivière et forêt définissent un paysage urbain et paysager caractéristique classé en Site Patrimonial Remarquable. Tout ceci est un atout pour faire face aux enjeux de la ville de demain : ceux d'un équilibre harmonieux entre ville et nature, un équilibre fondé sur la préservation environnementale et paysagère.

Gestion durable des ressources, notamment en eau, prise en compte des risques naturels , adaptation des plantations au changement climatique, protection du patrimoine arboré, abandon des produits phytosanitaires, sensibilisation des Brunoyens, et notamment des plus jeunes, au respect de l'environnement, création d'un jardin des sens et d'un verger dans le parc de la Maison des Arts, développement de l'éco-pâturage, définition et mise en œuvre d'un plan vélo, etc. Dans de nombreux domaines la ville doit agir pour contribuer à la préservation de la biodiversité.

Brunoy s'engage dans le développement durable et la transition écologique pour faire des choix responsables préparant l'avenir. La Ville entend ainsi poursuivre les actions déjà engagées :

- en préservant la biodiversité et faisant de l'eau et des milieux naturels un atout durable pour la ville par une identification plus fine et plus précise et une protection règlementaire de la trame verte et bleue communale, par un travail partenarial sur la biodiversité avec la Région Ile-de-France (charte sur la biodiversité) et le MNHN, par un renforcement de la trame verte communale et des continuités écologiques (création de nouveaux alignements d'arbres, imposer des surfaces écoaménageables dans chaque nouvelle opération), par une traduction règlementaire à l'échelle communale du SAGE de l'Yerres ;
- en maîtrisant les enjeux portant sur les zones inondables et les autres facteurs de fragilité du territoire par la prise en compte des documents supracommunaux existants (PPRi notamment), mais également en améliorant la connaissance du risque mouvements de terrain sur les coteaux en prévoyant un périmètre d'attente et en lançant des études de sol, en limitant l'exposition de la population aux risques et aux nuisances (sonores notamment) ;
- en accentuant les actions en faveur des économies d'énergie et engageant la transition énergétique par un règlement du PLU imposant une plus grande performance énergétique et environnementale aux futures constructions ;
- en développant un réseau de circulation pour les modes actifs par la réalisation, parallèlement à la révision du PLU, d'un schéma directeur des liaisons douces, par des prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés lors de toute opération ;
- en renforçant la place du végétal dans la ville et favorisant le développement d'une agriculture urbaine ;
- en abordant une utilisation de la filière bois avec l'Office National des Forêts (ONF) ;
- en travaillant en coopération avec le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts pour favoriser l'utilisation de la filière méthane (transports en commun, flotte municipale, grand public ;
- en améliorer la gestion des déchets par un travail partenarial avec le SIVOM.

2.3. Axe 3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable

Ville patrimoine, ville nature et durable, Brunoy porte également l'ambition d'être une ville dynamique, porteuse de projets et ouverte sur les territoires voisins, une ville inclusive également où chacun quel que soit son âge ou sa situation sociale trouve sa place et un rôle à jouer.

Pour autant, l'atteinte de ces objectifs vise un développement soutenable et réfléchi de la ville qui doit tenir compte de la densité de logements déjà élevée pour une ville de deuxième couronne et surtout intégrer les limites posées par la topographie de la ville, ses coupures (rivière, voie ferrée, routes), son caractère patrimonial et les risques naturels dont la prégnance apparait aujourd'hui plus forte (inondations, risques de retrait-gonflement des sols, gestion des eaux de ruissellement).

Fondamentalement, il s'agit de conforter l'image d'une ville à taille humaine, répondant aux besoins de ses habitants, soucieuse de son cadre de vie, organisée autour de son centre urbain et de ses quartiers par :

- la promotion d'un développement respectueux du cadre urbain de la ville et de ses contraintes en visant un objectif de 28 000 habitants en 2030 (cf. partie 1 du Tome 3 du rapport de présentation. Cet objectif de croissance maîtrisée permet à la commune de tendre vers les objectifs définis par le SDRIF, tout en tenant compte des contraintes environnementales du territoire, sans perdre le caractère patrimonial, en préservant les espaces naturels présents et en garantissant une qualité de services et d'équipements aux habitants actuels comme futurs ;
- un développement de la ville sur principalement trois secteurs de projets inscrits dans une recherche d'équilibre entre emplois, logements, services, commerces et porteurs d'une dynamique inclusive. Ces trois secteurs de développement que sont le quartier des hautes Mardelles, le centre ville et la place de la Pyramide et le front bâti de la RN6 font l'objet, dans le PLU révisé, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou de périmètres d'attente en fonction de l'avancée des études et des projets. Ils porteront l'essentiel de la construction neuve, tant en termes de logements que d'activités à l'horizon du PLU et au-delà. Néanmoins, l'aménagement de certains de ces secteurs (abords de la RN6 ou des voies ferrées notamment) ne peut se faire sans une réflexion approfondie sur l'exposition aux nuisances sonores et le nécessaire réaménagement des espaces publics pour les limiter, d'où la mise en œuvre, dans le PLU, de périmètres d'attente ;
- par une offre diversifiée en logements afin d'offrir aux Brunoyens un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie en encadrant la typologie des logements tant en termes de taille que de financements, en incitant également au réaménagement des logements existants (division de grands logements existants) afin de limiter la consommation des espaces encore non imperméabilisés de plus en plus rares sur le territoire ;
- par une amélioration des connexions inter quartiers et des conditions de circulation et de stationnement en revoyant les normes de stationnement dans le règlement du PLU révisé, en prévoyant également de nouvelles circulations douces ;
- par une adaptation de l'offre en équipements et services par une identification de nouvelles réserves foncières permettant l'extension ou la création de nouveaux équipements pour répondre aux besoins des Brunoyens actuels et futurs ;
- par un renforcement des lieux de vie des quartiers pour assurer la présence de commerces et de services de proximité et par une organisation cohérente de l'espace public avec un objectif d'intégration paysagère et d'équilibre des usages (piétons, vélos, stationnement, végétal, etc.), notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) où le concept de cité-jardin peut être mis en œuvre de manière plus concrète.

2.4. Axe 4 : Affirmer l'avenir économique de Brunoy

Brunoy compte aujourd'hui 5452 emplois (INSEE, 2014) sur son territoire ce qui traduit un taux d'emploi très faible et sensiblement plus bas que la moyenne de la région parisienne. Seulement 18 % des actifs travaillent sur la commune.

Cette situation soumet la population active de Brunoy, soit environ 83% des 11 200 actifs, à des trajets pendulaires journaliers à destination majoritairement de Paris et de la petite couronne (54% des déplacements domicile-travail).

En lien avec la CAVYVS, la ville entend à l'horizon du PLU développer l'emploi sur la commune et améliorer l'employabilité des habitants en soutenant les projets d'amélioration de l'accessibilité de zones d'emplois plus proches (Orly notamment) ou en développant sur la ville des offres de formation post bac ou d'apprentissage.

Ce dernier axe se décline en 5 items :

- confirmer la vocation économique du front bâti de la RN6 et diversifier les activités par un travail partenarial avec l'EPFIF pour une maîtrise foncière, notamment autour de la place de la Pyramide, par des négociations avec l'Etat pour une transformation de la RN6 en boulevard urbain ;
- redynamiser le commerce de proximité sur le centre gare et sur les quartiers en identifiant des linéaires commerciaux à privilégier et en adaptant les normes de stationnement notamment dans le centre ville ;
- créer les conditions favorables à l'installation de nouvelles entreprises en promouvant l'innovation et en suscitant l'émergence de projets porteurs d'emplois en favorisant la diversité des fonctions urbaines, en identifiant finement le tissu d'entreprises existant et en contribuant à son maintien, malgré une forte pression de la construction de logements ;
- développer l'offre de formation par un zonage et un règlement adapté ;
- inscrire le patrimoine comme moteur de développement économique, culturel et touristique, en mettant en valeur, notamment, les terrains du MNHN et en identifiant plus précisément le patrimoine bâti et paysager remarquable sur l'ensemble du territoire communal dans la continuité des études menées dans le cadre de la mise en œuvre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), adopté en février 2019.

3. Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Plusieurs secteurs de la commune sont amenés à connaître des évolutions significatives au cours des prochaines années et font ainsi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur aménagement.

Au total, ce sont dix Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été définies dans le PLU révisé.

Deux de ces OAP sont des OAP « classiques » qui viennent en accompagnement du règlement du PLU. Huit d'entre elles sont des Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « de secteurs d'aménagement ». Elles valent règlement écrit, conformément aux dispositions de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme. Ces orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent pleinement dans une démarche de projet urbain en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans un souci de lisibilité pour le pétitionnaire, le périmètre des OAP dites de « secteurs d'aménagement » valant règlement a été identifié par un zonage UO sur les documents graphiques du PLU.

Les huit OAP dites de « secteurs d'aménagement » concernent les sites suivants :

- OAP n°1 : Avenue du Général Leclerc ;
- OAP n°2 : Place de la Pyramide ;
- OAP n°3 : Place Gambetta ;
- OAP n°4 : Rue de la Poste ;
- OAP n°5 : La Brégalière ;
- OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons ;
- OAP n°7 : 33-47bis route de Brie ;
- OAP n°8 : 65 route de Brie.

Sur ces huit sites, la maîtrise foncière par la collectivité est très limitée, voire inexistante, d'où le choix d'un encadrement règlementaire fort.

Au contraire, pour les deux sites faisant l'objet d'OAP « classique », à savoir OAP n°9 : le quartier des Hautes Mardelles (NPNRU) et OAP n°10 : Les Ombrages/Muséum, un travail partenarial avec des acteurs institutionnels (Etat, MNHN, Région, etc.) est à l'initiative de la mutation de ces secteurs.

Les principes d'aménagement définis au sein de chacune de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).


OAP n°9 : Les Hautes Mardelles
OAP n°2 : 65 route de Brie
OAP n°3 : Route de Brie
OAP n°3 : Place Gambetta
OAP n°5 : La Brégalière
OAP n°10 : Ombrages - Museum
OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons
OAP n°1: OAP multi-sites avenue du Général Leclerc
OAP n°2 : Place de la Pyramide

Principales évolutions par rapport au PLU de 2007 :

Le PLU de 2007 comptait 7 Orientations Particulières d'Aménagement (OPA) :

- Le centre ville aux abords de la voie ferrée : cette OPA a été supprimée et un périmètre d'attente a été défini sur ce secteur. Une étude est lancée par la Ville pour définir plus précisément les conditions de l'évolution de ce secteur stratégique pour la commune ;
- Le secteur aux abords de la RN6 : seule la place de la Pyramide fait désormais l'objet d'une OAP. Les abords de la RN6 font également l'objet d'un périmètre d'attente. Des principes d'aménagement et un règlement seront définis lorsqu'un scénario de réaménagement de la RN6 aura été retenu ;
- Le secteur des Provinciales : cette OPA est devenue l'OAP n°9 : Les Hautes Mardelles. Son périmètre a été légèrement revu et ses orientations ont été redéfinies pour tenir compte de l'avancée des études sur le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) ;
- Le secteur de la place de la Pyramide : cette OAP a été maintenue, mais les principes d'aménagement ont été revus ;
- Le secteur de la place Gambetta : cette OAP a été maintenue, mais les principes d'aménagement ont été revus ;
- Le secteur du Muséum National d'Histoire Naturelle : cette OAP a été maintenue. Son périmètre a été élargi au château des Ombrages. Les principes d'aménagement ont également été revus pour tenir compte des études réalisées depuis et des nouveaux projets de développement du MNHN ;
- Les grandes propriétés : cette OAP ne reposait pas sur un secteur de projet, mais visait à préserver la qualité paysagère et architecturale des nombreuses grandes propriétés de la commune. Cette orientation d'aménagement a été mise à jour pour tenir compte des réalisations survenues depuis 2007, du périmètre du site classé de la Vallée de l'Yerres. Quatre grandes propriétés font désormais l'objet d'OAP : 2-4 rue des Bosserons, La Brégalière, 33-47bis route de Brie et 65 route de Brie.

3.1. OAP n°1 : Avenue du Général Leclerc

L'avenue du Général Leclerc constitue un des axes structurants de la commune de Brunoy.

Axe historique, elle menait au parc des Eaux de Brunoy et relie, encore aujourd'hui, le centre ville de Brunoy à la place de la Pyramide, point d'accès à la forêt de Sénart.

Si le lien à la forêt est moins visible à l'heure actuelle, fragilisé par le caractère très routier de l'avenue, de la place de la Pyramide et de la RN6, véritable coupure, l'avenue du Général Leclerc abrite toujours des éléments bâtis remarquables, classés Monuments Historiques (Pyramide), identifiés dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme la demeure des Choquets au Nord de l'avenue ou repérés dans le PLU au titre de l'article L.153-19° du Code de l'Urbanisme. Elle se caractérise également par la présence d'arbres remarquables.

Aujourd'hui, l'avenue du Général Leclerc est marquée par son caractère routier, laissant peu de place aux mobilités douces et à la végétation, très présente autrefois.

Elle est bordée par un bâti très hétérogène, constitué à la fois de villas en meulière traditionnelle, de logements individuels datant des années 1930, de pavillons plus récents, de petits collectifs construits majoritairement au cours de la dernière décennie et d'ensembles de logements collectifs plus conséquents datant des années 1970-1980, dans sa partie Nord notamment.

L'avenue du Général Leclerc présente également une diversité des fonctions urbaines avec la présence de logements, d'équipements structurants (Espace Leclerc, stade) et de polarités commerciales et de services de proximité.

Cette hétérogénéité, loin de nuire à la qualité urbaine de cet axe, en constitue une caractéristique inhérente, témoignage des différentes formes urbaines présentes à Brunoy. Elle en fait également une polarité de quartier structurante pour les quartiers Sud de la commune.

Néanmoins, la multiplication des petits collectifs au cours des dernières années pose question. En effet, elle a contribué :

- **à une banalisation du paysage d'entrée de ville ;**
- **à une diminution de la qualité paysagère et végétale de cet axe, avec la suppression de jardins et d'arbres, parfois anciens, visibles depuis le domaine public ;**
- **à une multiplication des conflits de voisinage par la création de vis-à-vis, parfois importants, avec le tissu pavillonnaire tout proche.**

Bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun, d'un accès direct au centre ville et de la proximité d'équipements structurants, l'avenue du Général Leclerc est un axe stratégique, où une densification modérée semble possible, participant ainsi à l'objectif de construction de logements défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Néanmoins, cette évolution ne peut se faire de manière systématique et une approche parcelle par parcelle a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU afin de contribuer à l'effort de construction de logements, tout en préservant la diversité et la qualité bâties existantes et améliorant le traitement paysager de cet axe. Cette approche se traduit par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) multisite qui vaut règlement.

Objectifs

- Encadrer l'évolution de cet axe stratégique ;
- Permettre la construction de nouveaux logements bien intégrés au tissu pavillonnaire voisin, agréables à vivre et participant à la qualité urbaine et paysagère de cet axe d'entrée de ville ;
- Préserver les éléments bâtis remarquables, ainsi que leurs parcs ;
- Réaffirmer le lien à la forêt, en traduisant le concept de Paysage habité ;
- Préserver la diversité bâtie et fonctionnelle existante ;
- Préserver et développer la polarité commerciale et de services de proximité existante.

3.2. OAP n°2 : Place de la Pyramide

La place de la Pyramide constitue une des principales entrées de ville de Brunoy, voire une des plus symboliques avec son obélisque du XVII^{ième} siècle classé Monument Historique depuis 1934.

Marquant l'entrée de Brunoy au bord de la RN6 et la porte de la forêt de Sénart, l'obélisque a été construit en 1779 par Soufflot, aidé des architectes Richard Mique et Michel-Barthélémy Hazon, en remplacement de l'ancienne croix de Malesherbes. La place accueillait le rendez-vous de chasse du roi Louis XVI.

Le comte de Provence avait prévu, à l'origine, d'y faire ériger une pyramide. Faute de moyens, Louis XVI revit le projet à la baisse et décida d'y implanter un simple obélisque.

À la Belle Époque, ce lieu entouré de guinguettes était très fréquenté par les Parisiens. 15 millions de visiteurs parcoururent le parc de loisirs de Gervaise installé juste à côté de la pyramide, et parmi elles de nombreuses célébrités, tels le Roi du Maroc ou Maurice Chevalier.

Dans les années 1960, l'obélisque a été déplacé de quelques mètres pour libérer la chaussée et limiter le nombre d'accidents.

La place présente aujourd'hui un caractère très routier et est peu mise en valeur. Entourée par un bâti peu qualifié et présentant une faible qualité paysagère, elle ne joue plus son rôle de lien entre la ville de Brunoy et la forêt de Sénart.

La structure de la place et sa position devraient permettre de constituer une réelle entrée de ville marquante. Ce potentiel n'est pas exploité à ce jour en partie à cause de la rupture créée par la RN6 (40 000 véhicules/jour).

En raison de l'importance du trafic et des conflits d'usages entre piétons et automobilistes, la place reste un espace peu accueillant.

La RN6 impose une ambiance d'autoroute urbaine particulièrement inappropriée dans un contexte d'entrée de ville, d'autant plus que cette place constitue également une des entrées de la Forêt de Sénart.

Malgré la présence d'alignements d'arbres autour de l'obélisque et la proximité de la forêt, le site reste assez peu harmonieux avec un front bâti très hétérogène, des constructions présentant des hauteurs et des formes irrégulières et une présence commerciale peu valorisée.

De par sa localisation et son histoire, la place de la Pyramide constitue un fort potentiel à valoriser pour marquer :

- L'entrée de ville de Brunoy ;
- L'entrée du quartier des Bosserons ;
- Le lien avec la forêt de Sénart.

Ce secteur fait l'objet d'une convention de veille foncière avec l'Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France (EPFIF).

Objectifs

- Valoriser l'entrée de ville ;
- Mettre en évidence la relation entre la ville et la forêt ;
- Magnifier les perspectives paysagères vers la forêt ;
- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Préserver et développer le commerce de proximité ;
- Faciliter l'accès aux commerces ;
- Paysager la place de la Pyramide ;
- Harmoniser et structurer le front bâti ;
- Créer un espace public convivial.

3.3. OAP n°3 : Place Gambetta

La place Gambetta est une des entrées de ville Ouest de Brunoy. En limite avec la commune voisine de Yerres, elle constitue une polarité à l'échelle du quartier Gambetta (à Brunoy) – Brossolette (à Yerres).

Elle se caractérise par une diversité des fonctions et des formes urbaines, accueillant à la fois des logements collectifs (côté Yerres et de part et d'autre de la rue Gabriel Péri), des logements individuels, des commerces et services.

Si les espaces publics ont été requalifiés et plantés, la place Gambetta et ses abords laissent encore une place importante à l'automobile et présentent, de ce fait, un caractère routier marqué.

La largeur des emprises routières, assez généreuses, ainsi que la présence d'une parcelle, aujourd'hui en friche, permet d'envisager une densification modérée de la place en elle-même et de la rue Gabriel Péri, dans l'esprit de ce qui a déjà été initié.

Néanmoins, une attention particulière doit être portée au traitement des transitions. En effet, la place Gambetta se situe au contact direct du tissu pavillonnaire.

Les parcelles pouvant faire l'objet d'une mutation sont souvent assez peu profondes, il conviendra donc de prévoir des zones tampons bénéficiant d'un traitement paysager de qualité en limite avec la zone pavillonnaire (UP) et de préserver des percées visuelles pour limiter les vis-à-vis.

Objectifs

- Valoriser l'entrée de ville ;
- Harmoniser et structurer le front bâti ;
- Requalifier une parcelle en friche ;
- Réaffirmer et structurer la polarité de quartier qu'est la place Gambetta ;
- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Préserver et développer le commerce de proximité ;
- Faciliter l'accès aux commerces ;
- Mieux gérer la transition avec le tissu pavillonnaire voisin.

3.4. OAP n°4 : Rue de la Poste

Située dans le centre ville et intégrée dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (secteur AP1c : développements urbains du bourg du XX^{ème} siècle), la rue de la Poste présente la particularité d'être :

- à la fois, voirie départementale (RD54) structurante, permettant les liaisons entre le Nord et le Sud de la commune et un accès à la gare de Brunoy,
- tout en restant une voie bordée d'habitat individuel, majoritairement des villas en meulière de qualité dans sa partie Sud.

Le gabarit actuel de la rue de la Poste rend difficile la cohabitation entre les habitations et les entrées/sorties automobiles qui leur sont liées, les cheminements piétonniers sur des trottoirs étroits, les déplacements en vélo et la circulation des automobiles et surtout des bus.

Si la partie Sud de la rue présente un tissu pavillonnaire assez homogène et est impactée par le risque inondation, le Site Patrimonial Remarquable autorise une évolution de la partie Nord, permettant notamment d'envisager un élargissement du trottoir existant et la restructuration du front bâti dans l'esprit de ce qui a déjà été initié avec la réalisation d'un petit immeuble d'habitat collectif.

Néanmoins, l'évolution du tissu urbain de la rue de la Poste doit tenir compte :

- du projet d'élargissement de trottoir ;
- de la présence d'arbres remarquables à protéger ;
- de la nécessité d'avoir une cohérence des formes urbaines entre les parties Nord et Sud de la rue ;
- de la proximité d'immeubles collectifs assez imposants en fond de parcelle ;
- des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (notamment sur le traitement des clôtures).

Objectifs

- Faciliter les circulations piétonnes ;
- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Harmoniser et structurer le front bâti ;
- Promouvoir une architecture et un traitement paysager qualitatif, dans le respect des exigences d'un Site Patrimonial Remarquable.

3.5. OAP n°5 : La Brégalière

Située dans le centre ville et intégrée dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (secteur AP3a : les rues des Vallées et du Réveillon), la propriété dite de « La Brégalière », au 13 rue Réveillon, avait été identifiée dans le précédent PLU comme une grande propriété remarquable pouvant accueillir quelques constructions supplémentaires compte tenu de sa localisation, à proximité immédiate du centre ville, et de sa superficie (2ha).

Le site de la Brégalière est concerné en grande partie par le site classé de la vallée de l'Yerres qui rend, de fait, inconstructible toute la partie Sud de la propriété. Seuls quelques secteurs, de taille limitée, demeurent constructibles, à proximité de la résidence principale et le long de la rue du Réveillon.

Deux bâtiments ont également été identifiés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) (résidence principale et pavillon d'entrée). Les anciennes écuries, construites dans un style néo-normand, sont protégés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Si la propriété de la Brégalière peut accueillir quelques constructions supplémentaires, il est nécessaire de veiller à leur intégration architecturale et paysagère dans un site de grande qualité.

Objectifs

- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Promouvoir une architecture et un traitement paysager qualitatif, dans le respect des exigences d'un Site Patrimonial Remarquable et de la proximité du site classé de la Vallée de l'Yerres.

3.6. OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons

Avec une superficie de plus de 7 186 m^2, la parcelle sise au 4 rue des Bosserons faisait partie des grandes propriétés qui avaient été identifiées dans le PLU de 2007 et qui, compte tenu de leur importante surface, pouvaient accueillir de nouveaux logements.

Néanmoins, le précédent PLU privilégiait une implantation des nouvelles constructions en fond de parcelle qui n'est pas cohérente avec le Site Patrimonial Remarquable, approuvé en février 2019.

Le 4 rue des Bosserons se situe dans le secteur AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords.

La révision du PLU a permis de réexaminer l'évolution de cette parcelle et de définir des principes d'implantation et des gabarits, dans le respect du SPR et de la qualité paysagère et bâtie du site.

Objectifs

- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Promouvoir une architecture et un traitement paysager qualitatif, dans le respect des exigences d'un Site Patrimonial Remarquable ;
- Préserver des zones de transition paysagère avec les constructions pavillonnaires voisines ;
- Protéger le cœur d'îlot paysager.

3.7. OAP n°7 : 33-47bis route de Brie

La Ville ne souhaite pas favoriser la division de parcelles au coup par coup. C'est pourquoi le règlement du PLU de la zone pavillonnaire les interdit. Afin de répondre aux objectifs de construction de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, certaines grandes propriétés ou certains ensembles de parcelles cohérents ont cependant été identifiés pour accueillir des ensembles de logements de qualité, bien intégrés au tissu pavillonnaire environnant.

Avec une superficie de près de 5 930 m^2, cet ensemble de fonds de parcelles bénéficie d'un accès à la route de Brie au n°33. Il constitue un potentiel foncier important à seulement 600m de la gare de Brunoy.

La route de Brie, dans cette section, se caractérise par un parcellaire très laniéré, avec des parcelles de plus de 120m de long pour une largeur de 6m à 13m.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadre le devenir d'un ensemble de sept fonds de parcelles, situés en bordure du cimetière. Ces fonds de parcelle sont végétalisés, mais non boisés, et présentent une qualité paysagère assez faible.

Objectifs

- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble de qualité, à proximité de la gare ;
- Promouvoir des opérations de logements exemplaires d'un point de vue énergétique et environnemental ;
- Préserver des zones de transition paysagère avec les constructions pavillonnaires voisines.

3.8. OAP n°8 : 65 route de Brie

La Ville ne souhaite pas favoriser la division de parcelles au coup par coup. C'est pourquoi le règlement du PLU de la zone pavillonnaire les interdit. Afin de répondre aux objectifs de construction de logements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, certaines grandes propriétés ou certains ensembles de parcelles cohérents ont cependant été identifiés pour accueillir des ensembles de logements de qualité, bien intégrés au tissu pavillonnaire environnant.

Avec une superficie de plus de 4 000 m^2, cette propriété bénéficie d'un accès automobile par la route de Brie au n°65 et d'un accès piéton (inférieur à 4m de large) par la rue de Cercay. Il constitue un potentiel foncier important.

Cette parcelle accueille aujourd'hui une maison individuelle, à l'avant, route de Brie. Le fond de parcelle est boisé, avec quelques beaux sujets à préserver. La partie de parcelle donnant sur la rue de Cercay est plantée d'arbres fruitiers.

Si une densification de cette parcelle est envisageable, celle-ci doit néanmoins rester limitée et tenir compte de la forte qualité paysagère et environnementale du site.

Objectifs

- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Promouvoir une opération de logements exemplaire d'un point de vue énergétique et environnemental ;
- Préserver les arbres remarquables existants et le parc boisé paysager existant.

3.9. OAP n°9 : Les Hautes Mardelles

Construit entre 1968 et 1971, le quartier des Hautes Mardelles s'implante sur un plateau agricole situé à l'extrémité Nord de la commune de Brunoy, en limite avec la commune de Villecresnes. Il compte, à l'heure actuelle, 1 124 logements sociaux.

Le quartier des Hautes Mardelles a intégré le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le 29 mai 2017, un protocole de préfiguration est conclu entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres-Val de Seine pour le lancement d'études sur le quartier des Hautes Mardelles.

Le site est en pente sur sa longueur, du Nord au Sud, avec une différence d'altitude de 28m entre le Sud (rue de Cerçay) et le Nord, connecté à la vallée du Réveillon.

La rue de Cerçay constitue le point haut de ce territoire fortement marqué par la topographie et domine, côté Sud, la vallée de l'Yerres.

Le site est intégralement entouré de maisons individuelles de type pavillonnaire à l'Ouest, d'un secteur d'équipements publics et de logements collectifs au Sud, d'une zone commerciale à l'Est et de la vallée naturelle du Réveillon au Nord. Le quartier des Hautes Mardelles est ainsi déconnecté du reste de son territoire. Ce sentiment d'isolement s'est intensifié avec les années.

Un quartier qui fait le lien entre l'Yerres et le Réveillon

Le quartier des Hautes Mardelles est littéralement inscrit dans le paysage. Il fait le lien entre les vallées du Réveillon au Nord, et de l'Yerres au Sud.

La rue de Cerçay constitue la ligne de crête du relief.

L'architecture du site répond au relief en s'ouvrant largement sur le paysage.

Objectifs

- Désenclaver le quartier ;
- Conserver les qualités spécifiques du quartier des Hautes Mardelles ;
- Créer des accroches avec les quartiers alentours (à l'Ouest et au Sud), avec la vallée du Réveillon (au Nord) et développer des continuités urbaines avec Villecresnes (à l'Est) ;
- Conserver l'aspect patrimonial lié à la conception d'origine du quartier et, le cas échéant, faire l'objet d'une demande de labellisation « Architecture contemporaine remarquable » par le Ministère de la Culture (Décret n°2017-433 du 28 mars 2017 relatif au label « Architecture contemporaine remarquable » pris en application de l'article L.650-1 du Code du Patrimoine) ;
- Diversifier le parc de logements et améliorer la mixité sociale du quartier ;
- Faciliter le parcours résidentiel au sein du quartier ;
- Conforter le rôle d'accueil d'équipements modernisés, destinés aux habitants du quartier, mais également à l'ensemble des Brunoyens ;
- Réaffirmer la trame paysagère originelle et l'ouvrir sur les quartiers environnants ;
- Organiser l'offre en stationnement ;
- Réorganiser le réseau viaire ;
- Améliorer la desserte en transports en commun ;
- Réaménager le quartier dans une logique d'Ecoquartier.

3.10. OAP n°10 : Les Ombrages - Muséum

Le périmètre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation regroupe plusieurs parcelles à forte valeur patrimoniale, identifiées par la cartographie règlementaire du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Il s'agit d'un secteur qui est, à la fois :

- **porteur de l'Histoire brunoyenne :** Les parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP se trouvent à la convergence des anciens grands domaines qui ont façonné l'Histoire et le tissu urbain brunoyen : parc des Eaux de Brunoy, domaine de Jean Paris de Monmartel autour du Grand Château, aujourd'hui détruit, domaine du Petit Château racheté par le Comte de Provence ;
- **porteur d'avenir pour Brunoy :** les parcelles dites du « Petit Château » et du « Grand Château » accueillent aujourd'hui le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) qui souhaite recentrer ses activités sur la parcelle du « Petit Château » et porte un ambitieux projet de développement d'un Pôle Biodiversité-Santé. Le développement du MNHN est stratégique pour l'ensemble de la commune de Brunoy, tant en termes de rayonnement et de renommée que de création d'emplois.

  D'autre part, le Château des Ombrages accueille aujourd'hui une école élémentaire et constitue, avec les parcelles limitrophes, une réserve foncière pour la création d'une école maternelle et de bâtiments annexes, nécessaires pour répondre aux besoins croissants des Brunoyens.

  Ce site constitue également une opportunité dans la structuration de la trame verte brunoyenne avec deux importants poumons verts sur les parcelles du « Petit Château » et du « Grand Château ». L'aménagement de ce secteur doit permettre de reconnecter ces deux poumons verts à la vallée de l'Yerres et, ainsi, de créer du lien entre les différents quartiers de Brunoy.

L'OAP définit les principes d'aménagement suivants.

Principes d'aménagement

- Accompagner le projet de développement « Pôle de recherche Biodiversité/Santé » du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) ;
- Conforter le pôle d'équipements publics existants par la création d'une école maternelle et d'un restaurant scolaire notamment ;
- Préserver les bâtiments remarquables, témoins de l'Histoire de Brunoy, tout en permettant leur adaptation à de nouveaux usages et leurs extensions dans le respect des prescriptions du SPR ;
- Préserver les murs de clôture existants et les portails, tout en permettant leur ouverture ponctuelle ;
- Aménager une esplanade, côté Ombrages, dans la perspective sur la Pyramide, qui matérialise les limites de l'ancien domaine ;
- Créer des liaisons douces à travers les parcs paysagers permettant la desserte des équipements et l'interconnexion entre les quartiers ;
- Aménager une passerelle piétonne et cyclable au Nord du site, dans la logique de l'ancien domaine du Grand Château, recréant ainsi un lien à la vallée de l'Yerres et au centre ville ;
- Retrouver la perspective sur la vallée de l'Yerres.

3.11. Des secteurs de projets aux ambitions affirmées

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), notamment les OAP valant règlement, portent les ambitions affirmées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les prescriptions règlementaires, ainsi que les principes d'aménagement qui les accompagnent, en sont la traduction directe :

- **Promouvoir la diversité des fonctions urbaines, la création d'emplois et une ville des courtes distances où équipements, services et commerces sont accessibles facilement à pied :**
  - les différents secteurs d'OAP, notamment ceux situés le long des axes structurants (avenue du Général Leclerc, rue de Cerçay ou autour des places : place Gambetta, place de la Pyramide) sont mixtes et autorisent une grande variété de destinations et sous-destinations dans la mesure où elles restent compatibles avec l'habitat ;
  - des linéaires commerciaux ont également été identifiés afin de renforcer les polarités commerciales existantes ;
- **Tendre vers plus de mixité sociale et offrir un parcours résidentiel complet :**
  - **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus dans toute opération de plus de 15 logements 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 ;
  - Un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale est également prévu au Nord de l'avenue du Général Leclerc afin de favoriser la requalification et le conventionnement de logements sociaux de fait ;
- **Promouvoir une architecture et une composition urbaine de qualité :**
  - En encadrant mieux les hauteurs et en ménageant des transitions (principe de hauteurs dégressives et règles d'implantation adaptées) entre tissu dense et tissu pavillonnaire ;
  - En étant plus exigeant sur les matériaux utilisés, les clôtures, le traitement paysager des espaces non bâtis ;
  - En pensant également les nouvelles constructions par rapport aux espaces publics pour qu'elles contribuent par leur implantation et leur traitement architectural et paysager à la qualité des espaces publics ;
- **Lutter contre le changement climatique :**
  - En limitant l'imperméabilisation des sols ;
  - En imposant la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
  - En imposant la végétalisation des toitures terrasses et des dalles des parkings souterrains ;
  - En préservant les corridors écologiques existants et en contribuant à la création de nouveaux : des percées visuelles et paysagères généreuses sont ainsi prévues dans chaque secteur ;
  - En incitant à une conception bioclimatique des constructions ;
  - En incitant à être ambitieux et exemplaires en matière de performances énergétiques pour tout projet de constructions nouvelles.

4. Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

4.1. Le zonage

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le zonage et le règlement. Pour chaque zone du PLU, on précisera ci-après les motivations principales de sa création, ses caractéristiques essentielles et ses éventuelles évolutions par rapport au PLU précédent.

Au total, **8 zones distinctes ont été définies** pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires comme le montre le tableau ci-après. Elles se regroupent en diverses catégories :

- Les **zones urbaines « généralistes »** orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UC, UHM, UO, UP, UR) ;
- Les **zones urbaines « spécialisées »** aux vocations plus spécifiques :
  - Accueil d'équipements spécifiques tels qu'établissements de recherche (MNHN, etc.) ou de soins (UE) ;
  - Les Espaces réservés aux activités économiques (UA).
- La **zone naturelle** destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité dans l'espace urbain (zone N et ses secteurs).

7 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
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.
Une zone naturelle à valoriser et à protéger
La zone N, comportant, en outre, les secteurs Nj, Nl, Nr.

4.1.1. Les grands principes de l'élaboration du zonage

Le zonage a été élaboré avec le souci permanent de traduire au mieux les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans cet état d'esprit, quatre grands enjeux ont guidé son élaboration, s'inscrivant dans les différents axes du PADD :

> **Mieux intégrer la spécificité patrimoniale de Brunoy** qui fait partie intégrante de l'identité brunoyenne et veiller à la cohérence entre les périmètres de protection. Ainsi, non seulement les différents secteurs du Site Patrimonial Remarquable (SPR) adopté le 18 février 2019 ont été repris tant sur les documents graphiques que dans les documents écrits, dans un souci de clarté et de pédagogie pour le pétitionnaire comme pour le service instructeur, mais les études réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du SPR ont également permis de définir des secteurs, hors SPR, au sein desquels une attention particulière devait être portée à la qualité architecturale et paysagère (secteurs UPp). Les études menées dans le cadre du SPR, ainsi que la poursuite d'un travail partenariale avec différentes associations de protection du patrimoine brunoyen ont permis d'identifier et de protéger plus de 200 constructions, non référencées dans le SPR, ainsi que des alignements d'arbres, des arbres remarquables isolés, des espaces paysagers à préserver, des sentes et des perspectives visuelles à protéger. *(Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy)*

La traduction du SPR dans le PLU révisé – Une délimitation fine et des secteurs dédiés pour plus de clarté



Pour aller plus loin que le SPR, un travail fin d'identification du patrimoine bâti et paysager brunoyen



> **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et la trame verte communale**, en maintenant, voire augmentant (+17,3ha) la superficie des zones naturelles et assurant une protection forte de ces espaces. L'intégralité du site classé de la vallée de l'Yerres a ainsi été classée en zone naturelle N, ce qui n'était pas le cas dans le précédent PLU. De nouvelles protections ont également été définies pour les éléments constitutifs de la trame verte urbaine (cf. paragraphe précédent). *(Axe 1, objectif 1 : Préserver et renforcer ce qui contribue à l'image et au cachet de Brunoy ; Axe 2, objectif 5 : Renforcer la place du végétal dans la ville et favoriser le développement d'une agriculture en ville)* ;

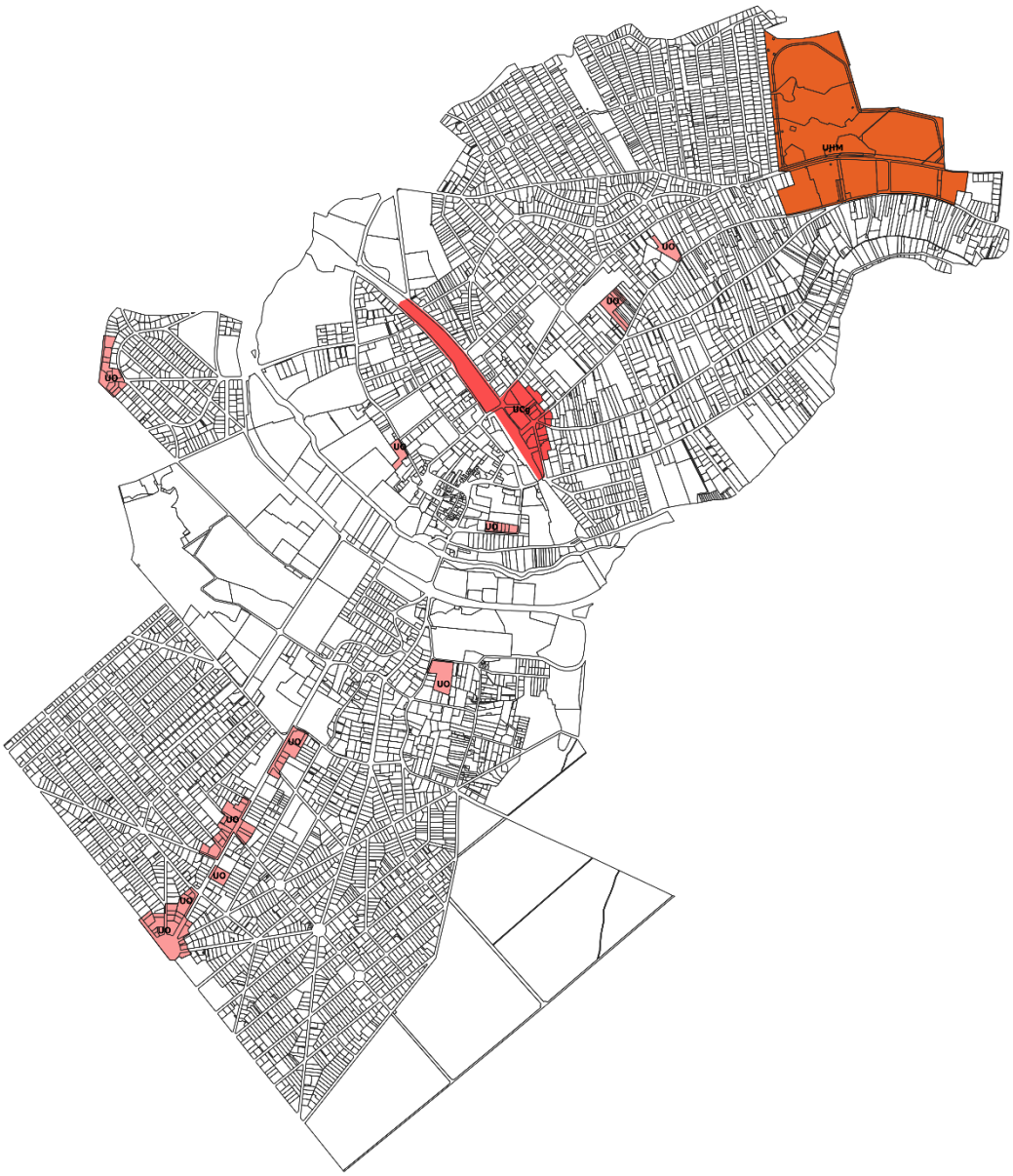
La zone naturelle N et les Espaces Boisés Classés (EBC), une protection forte des espaces naturels communaux



> **Identifier les 3 secteurs de développement au sein de l'enveloppe urbaine définis dans le PADD *(Axe 3, objectif 2 : Faire porter le développement de la ville sur principalement trois secteurs de projet)***, permettant :

- de tendre vers les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en matière de construction de logements et ainsi de répondre à l'objectif 1 de l'Axe 3 *« Promouvoir un développement respectueux du cadre urbain de la ville et de ses contraintes » ;*
- d'affirmer la vocation centrale et commerçante du centre gare *(Axe4, Objectif 2 : Redynamiser le commerce de proximité, notamment sur le centre gare et les quartiers)* ;
- de favoriser la mise en œuvre de projets structurants tels que le projet NPNRU sur le quartier des Hautes Mardelles, le réaménagement du quartier gare ou la transformation de la RN6 en boulevard urbain *(Axe 3, Objectif 2)* ;
- de limiter le mitage des espaces naturels et la densification, déjà forte, du tissu pavillonnaire en privilégiant la construction de nouveaux logements sur les trois sites identifiés précédemment et la création de nouveaux logements à l'intérieur des constructions déjà existantes *(Axe 3, Objectif 1 : Promouvoir un développement respectueux du cadre urbain de la ville et de ses contraintes)*.

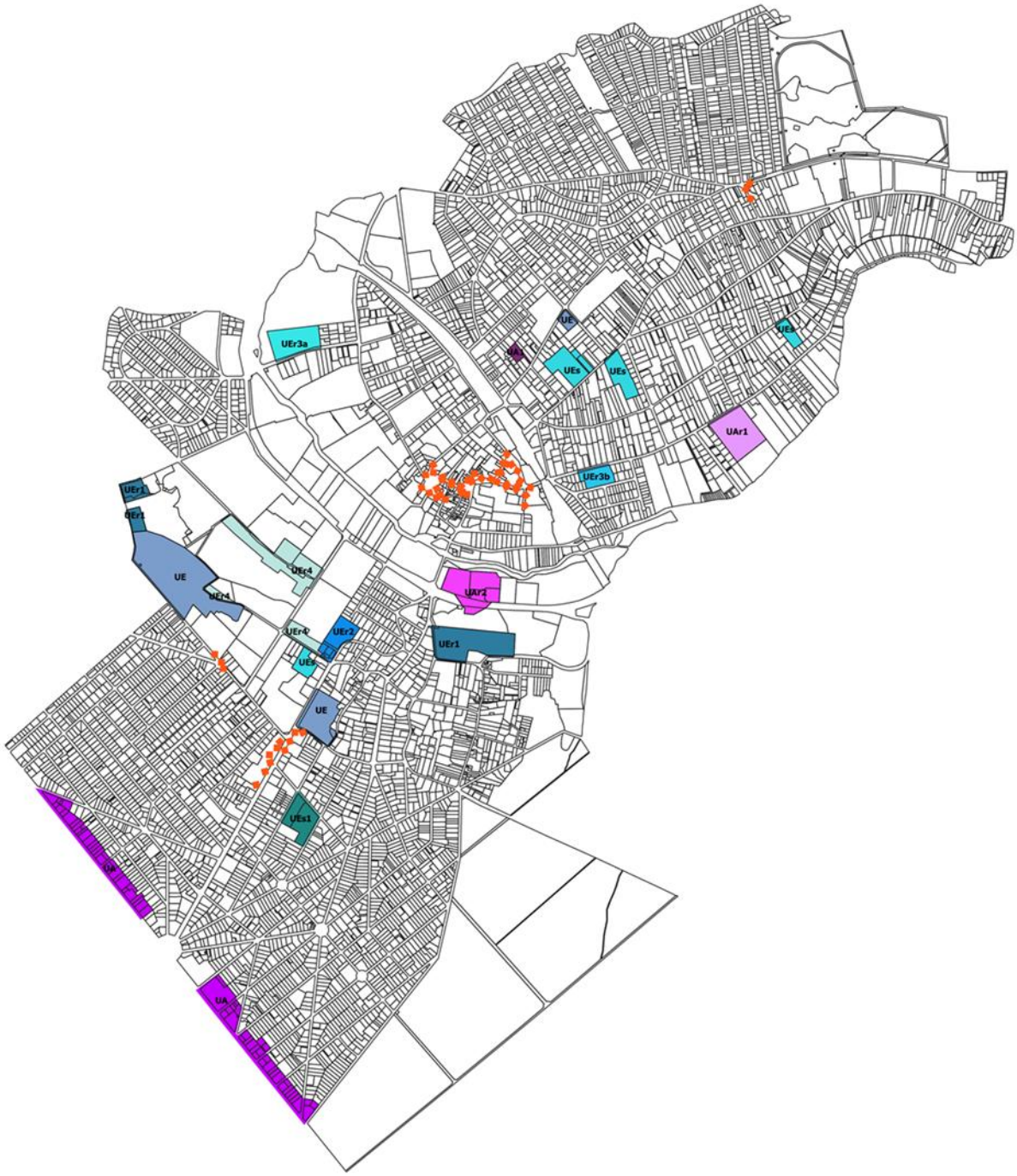
Des secteurs de développement identifiés, un tissu pavillonnaire préservé



> **Conforter et développer le tissu économique** *(Axe 4, Affirmer l'avenir économique de Brunoy)* en :
  - Identifiant et préservant le tissu économique existant et en interdisant la transformation des activités existantes en logements ;
  - redynamisant l'offre commerciale de centre gare, par la matérialisation d'un linéaire de préservation du commerce et de l'artisanat sur le plan de zonage pour concentrer et rationnaliser l'offre commerciale et assurer sa pérennité ;
  - revoyant la politique de stationnement en centre ville ;
  - identifiant des polarités de quartier ;
  - favorisant la diversité des fonctions urbaines au sein du tissu urbain.

Les zones d'activités (UA) et les zones d'équipements (UE), des pôles d'emplois structurants pour la Ville

Des linéaires commerciaux pour une préservation du commerce de proximité et une attractivité confortée



4.1.2. Les zones urbaines (U)

4.1.2.1. La zone UA

La zone UA est une zone urbaine à dominante d'activités économiques.

Brunoy est une commune majoritairement 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, d'une superficie de 6,9ha, 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 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 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 était classée en secteur UP2 du PLU de 2007.

La zone UA comprend également deux secteurs :

- Le secteur UA1, rue de Cercay, à destination de bureau : d'une superficie de 0,2ha, le secteur UA1 était classé en UHb dans le PLU de 2007, autorisant la mutation des activités existantes en logements. La Ville souhaite pérenniser les activités existantes dans le tissu urbain, dans le respect de l'objectif de création d'emplois défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Le secteur UAr, couvert par le SPR est composé de 2 sous-secteurs :
  - UAr1, rue des Vallées, à destination de bureau : d'une superficie de 2ha, ce secteur était également classé en UHb dans le PLU de 2007. Dans la même logique que précédemment, et ce, afin de pérenniser les emplois existants, la Ville a fait le choix de classer cette activité dans une zone où le logement est autorisé uniquement sous condition ;
  - UAr2, correspond au centre commercial Talma, à destination de commerces et d'activités de services. D'une superficie de 2,2ha, ce secteur était classé en zone UI dans le PLU de 2007. Il était donc déjà identifié comme une zone dont la vocation dominante d'activités économiques devait être pérennisée. Dans le PLU révisé, la vocation commerciale et artisanale de ce secteur est affirmée.

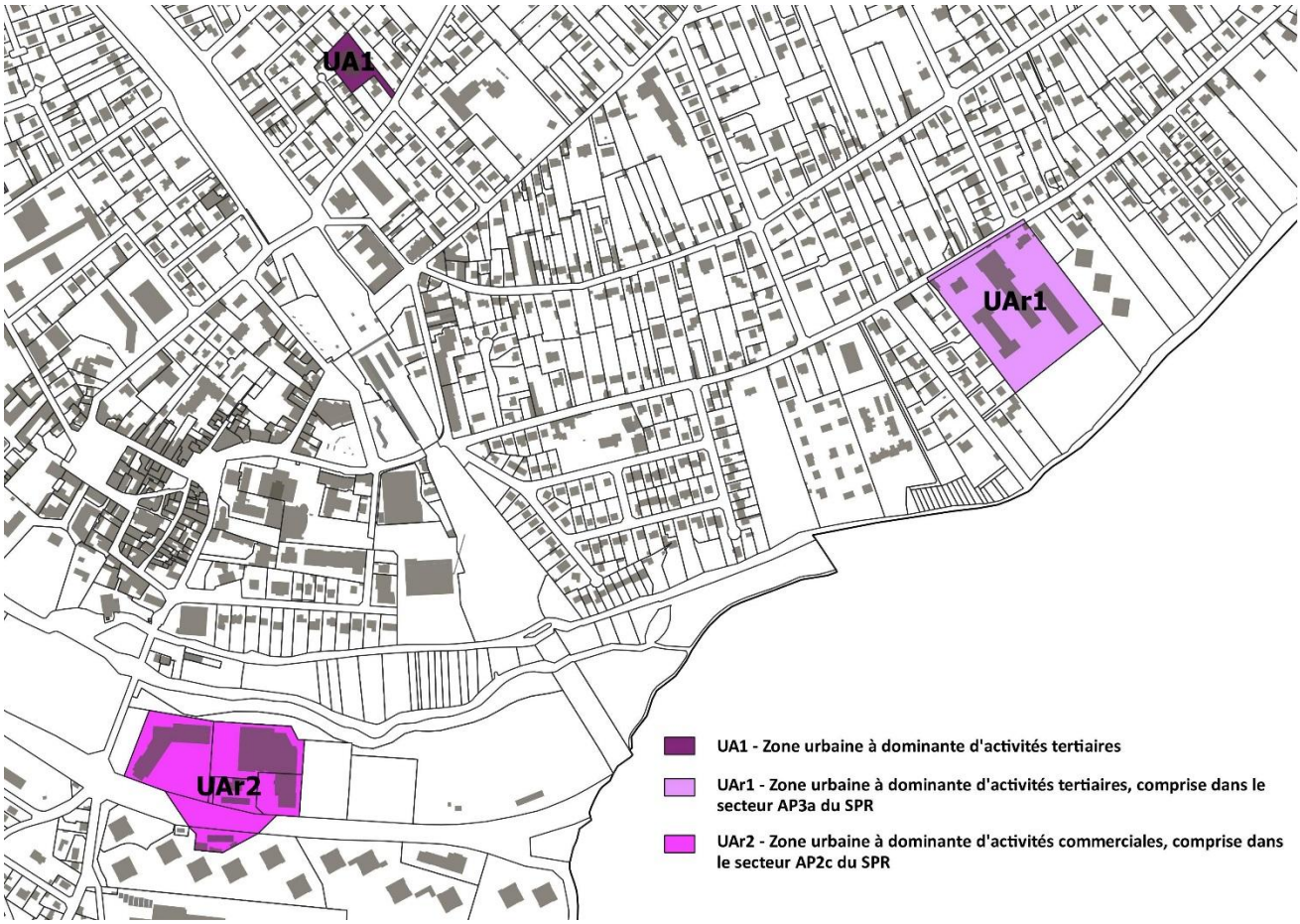


Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR		
PLU		**SPR**
Secteur	**Sous-secteur**	
UAr	UAr1	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon
	UAr2	AP2c : linéaire de la RD94

D'une superficie de 11,3ha, la zone UA a pour objectif :

- de préserver la vocation économique de certaines parcelles, soumises à une forte pression foncière ;
- d'affirmer la nécessité de requalifier la RN6 avant la mise en œuvre de tout projet urbain sur ces franges.

4.1.2.2. La zone UC

D'une superficie totale de 29,7ha, 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 délimitation de la zone UC répond aux objectifs suivants :

- Prendre en compte le Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour une lecture facile par le pétitionnaire comme le service instructeur ;
- Intégrer la gare au centre ville ;
- Redynamiser le centre gare (commerces, création d'emplois, de logements) ;
- Affirmer le centre gare comme l'un des trois pôles porteurs du développement de la ville.

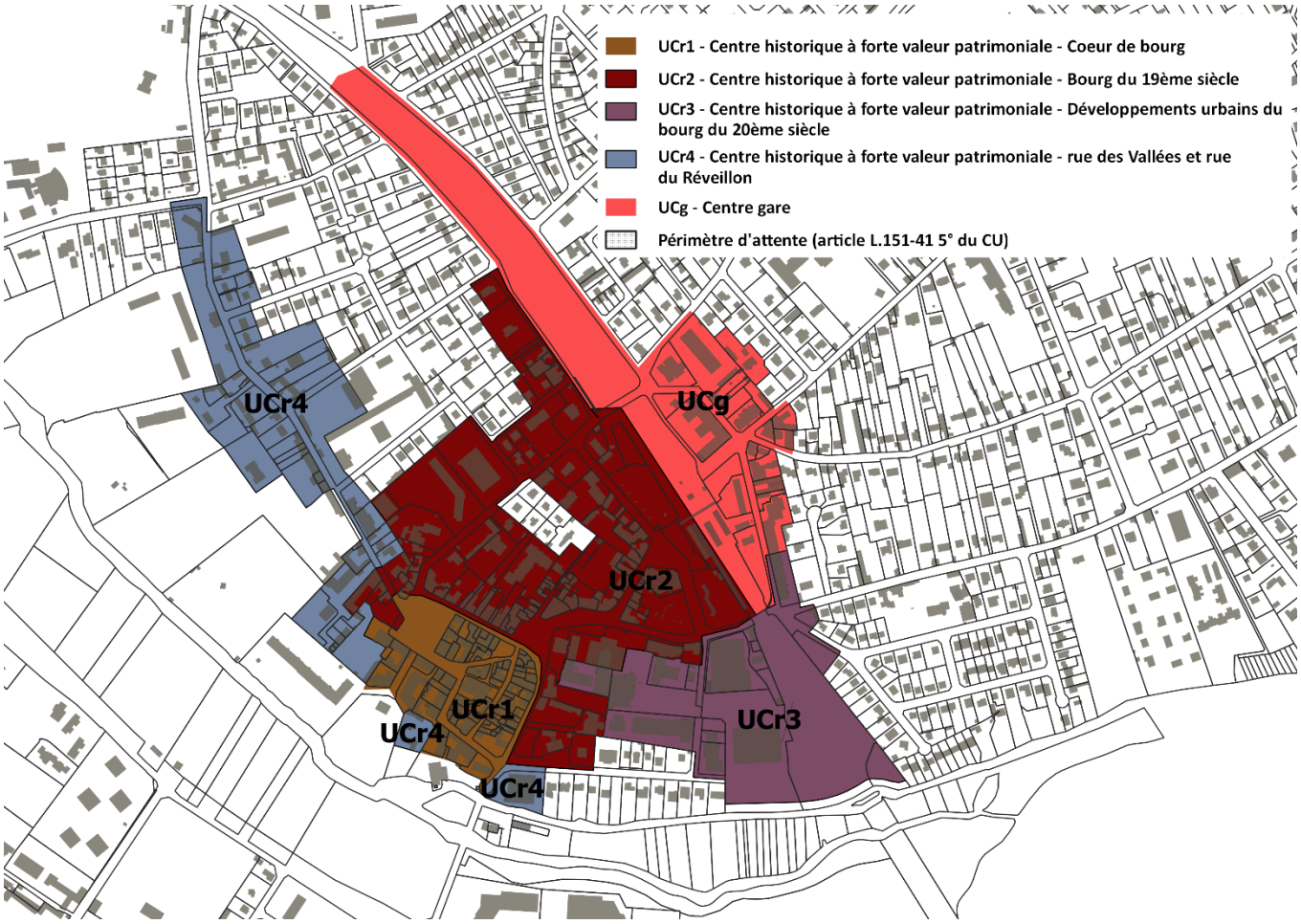
La zone UC constitue une simplification par rapport au PLU de 2007. Elle rassemble ainsi des secteurs classés en UAa, UB, UC, UD, UHa et UP1.

Dans le PLU révisé, la zone UC est composée de deux secteurs :

- Le secteur UCr (23ha) 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 (6,7ha) 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


UCr1 - Centre historique à forte valeur patrimoniale - Coeur de bourg
UCr2 - Centre historique à forte valeur patrimoniale - Bourg du 19ème siècle
UCr3 - Centre historique à forte valeur patrimoniale - Développements urbains du bourg du 20ème siècle
UCr4 - Centre historique à forte valeur patrimoniale - rue des Vallées et rue du Réveillon
UCg - Centre gare
Périmètre d'attente (article L.151-41 5° du CU)
UCr4
UCg
UCr2
UCr1
UCr4
UCr3
UCr4

4.1.2.3. La zone UE

La zone UE, d'une superficie de 21,7ha, 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 stricte couvre une surface de 7,6ha.

La zone UE comprend, en outre, les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Le secteur UEr (10,5ha) correspondant aux secteurs d'équipements liés à la recherche ou scolaires, sportifs, couvert par le SPR. Il comprend 5 sous-secteurs (UEr1, UEr2, UEr3a, UEr3b et UEr4) correspondant aux différentes aires patrimoniales du SPR ;
- Le secteur UEs (3,6ha) correspondant aux équipements sanitaires et sociaux. Ce secteur n'est pas concerné par le SPR. Le secteur UEs comprend également un sous-secteur UEs1 (1,3ha), correspondant à la Fondation Guttierez de Estrada, EHPAD privé où la réalisation de logements sociaux destinés aux seniors est autorisée en lien avec l'activité de la Fondation.

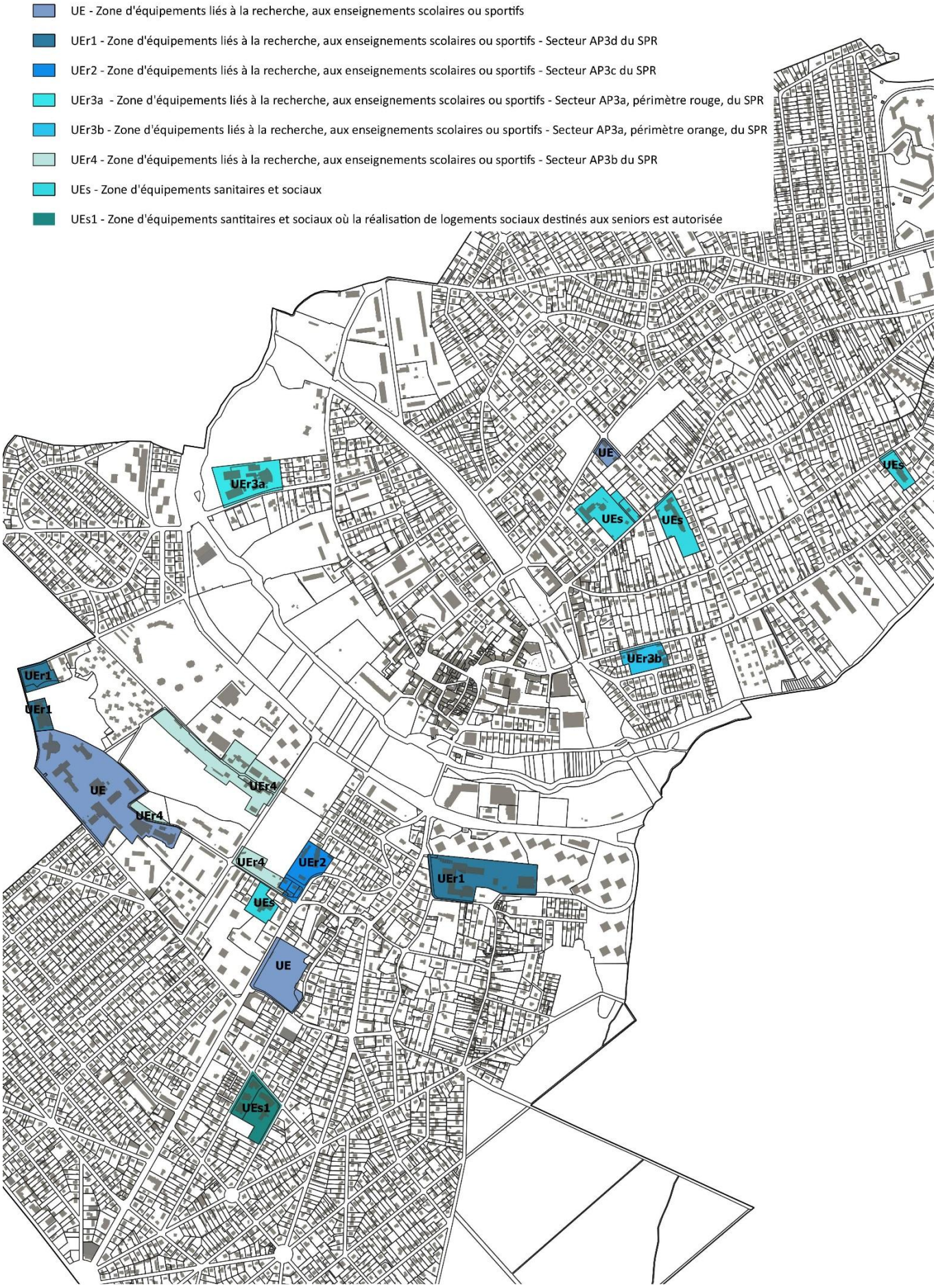
Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
UEr	UEr1	AP3d : résidences de la vallée de l'Yerres
	UEr2	AP3c : quartier des Ombrages et ses abords
	UEr3a	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon – périmètre rouge
	UEr3b	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon – périmètre orange
	UEr4	AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château

La délimitation de la zone UE répond aux objectifs suivants :

- Prendre en compte le Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour une lecture facile par le pétitionnaire comme le service instructeur ;
- Prendre en compte les nouveaux projets d'équipements ;
- Préserver l'offre en équipements sanitaires et sociaux et favoriser son développement ;
- Maintenir les pôles d'emplois et de services existants ;
- Travailler les transitions avec le tissu pavillonnaire.

Si une partie des secteurs classés en UE dans le PLU révisé était classée en zone UL dans le PLU de 2007 (zone à vocation d'équipements), certains, notamment les équipements sanitaires et sociaux, étaient classés dans des zones à vocation dominante d'habitat (UHb, UHc, UC) autorisant ainsi leur mutation. Le PLU révisé souhaite pérenniser ces activités qui contribuent à la diversité des fonctions urbaines, offrent des services aux Brunoyens, participent de la qualité de vie dans la commune et contribuent au rayonnement de Brunoy.


UE - Zone d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs
UEr1 - Zone d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs - Secteur AP3d du SPR
UEr2 - Zone d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs - Secteur AP3c du SPR
UEr3a - Zone d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs - Secteur AP3a, périmètre rouge, du SPR
UEr3b - Zone d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs - Secteur AP3a, périmètre orange, du SPR
UEr4 - Zone d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs - Secteur AP3b du SPR
UEs - Zone d'équipements sanitaires et sociaux
UEs1 - Zone d'équipements santitaires et sociaux où la réalisation de logements sociaux destinés aux seniors est autorisée
UEr3a
UE
UEs
UEs
UEs
UEr3b
UEr1
UEr1
UE
UEr4
UEr4
UEr4
UEr2
UEr1
UEs
UE
UEs1

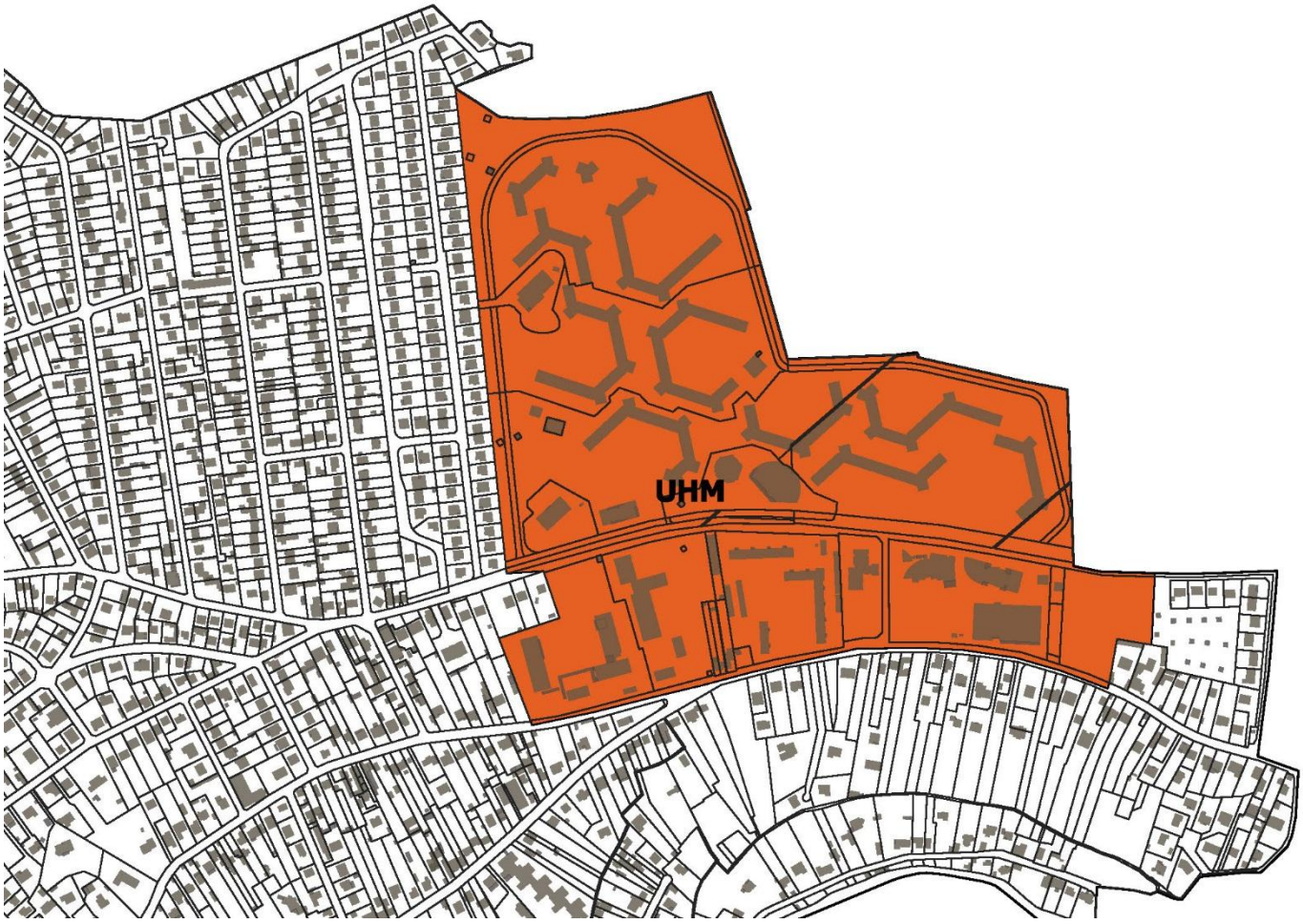
4.1.2.4. La zone UHM

D'une superficie de 26ha, la zone UHM correspond au quartier des Hautes Mardelles. Construit entre 1968 et 1971, au Nord de la commune, en limite avec la commune de Villecresnes, le quartier des Hautes Mardelles est composé de logements collectifs locatifs sociaux et d'équipements.

Le quartier des Hautes Mardelles a intégré le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le 29 mai 2017, un protocole de préfiguration est conclu entre l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres-Val de Seine pour le lancement d'études sur le quartier des Hautes Mardelles.

La délimitation de la zone UHM répond aux objectifs suivants :

- Prendre en compte le nouveau programme de rénovation urbaine (NPNRU) en cours d'élaboration sur le quartier des Hautes Mardelles ;
- Affirmer ce secteur comme l'un des trois pôles porteurs du développement urbain.



La zone UHM rassemble des parcelles qui étaient classées en zones UP3, UL et UHc du PLU de 2007.

4.1.2.5. La zone UO

D'une superficie de 8,9ha, la zone UO correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement.

Huit secteurs ont ainsi été identifiés sur le document graphique, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme :

- OAP n°1 : Avenue du Général Leclerc ;
- OAP n°2 : Place de la Pyramide ;
- OAP n°3 : Place Gambetta ;
- OAP n°4 : Rue de la Poste ;
- OAP n°5 : La Brégalière ;
- OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons ;
- OAP n°7 : 33-47bis route de Brie ;
- OAP n°8 : 65 route de Brie.

L'objectif de cette zone est de permettre une identification rapide, par tout lecteur du PLU, des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement.

Les prescriptions règlementaires concernant ces secteurs sont reprises dans le document « 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) », conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.



4.1.2.6. La zone UP

La zone UP, d'une superficie de 370ha, correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle concerne 55% du territoire communal.

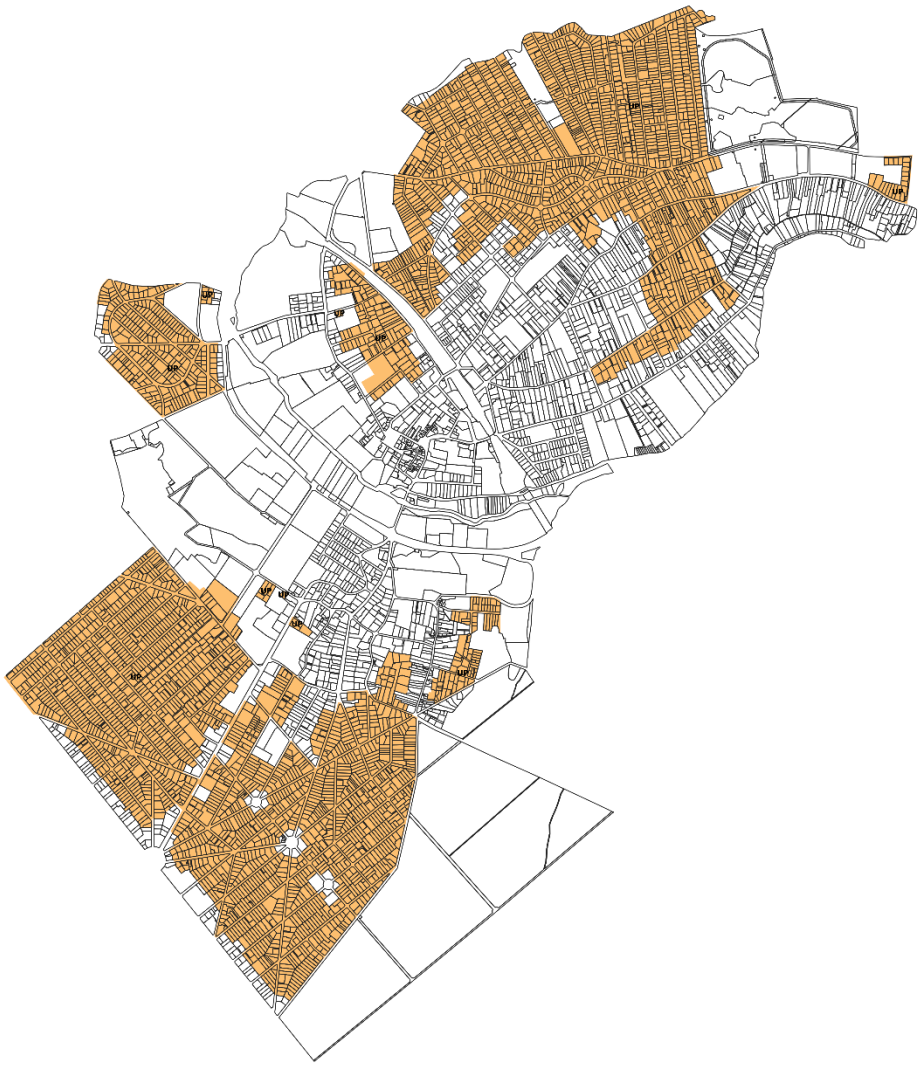
Cette zone rassemble des typologies de pavillons très variées et de toute période, du XIX^{ème} siècle à nos jours. La zone UP est peu mixte, même si elle accueille parfois des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que quelques polarités commerciales de taille limitée.

La délimitation de la zone UP répond aux objectifs suivants :

- Protéger les secteurs pavillonnaires d'une densification trop forte
- Protéger les secteurs pavillonnaires à forte valeur patrimoniale, non compris dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Intégrer l'existence de risques forts (mouvement de terrain, glissements de terrain, topographie, imperméabilisation) et limiter l'exposition de nouvelles populations à ces risques

La zone UP stricte, d'une superficie de 252,3ha (37,5% du territoire communal) concerne le tissu pavillonnaire construit majoritairement au cours de la seconde partie du XXème siècle et ayant déjà connu une forte densification au cours des dernières décennies.

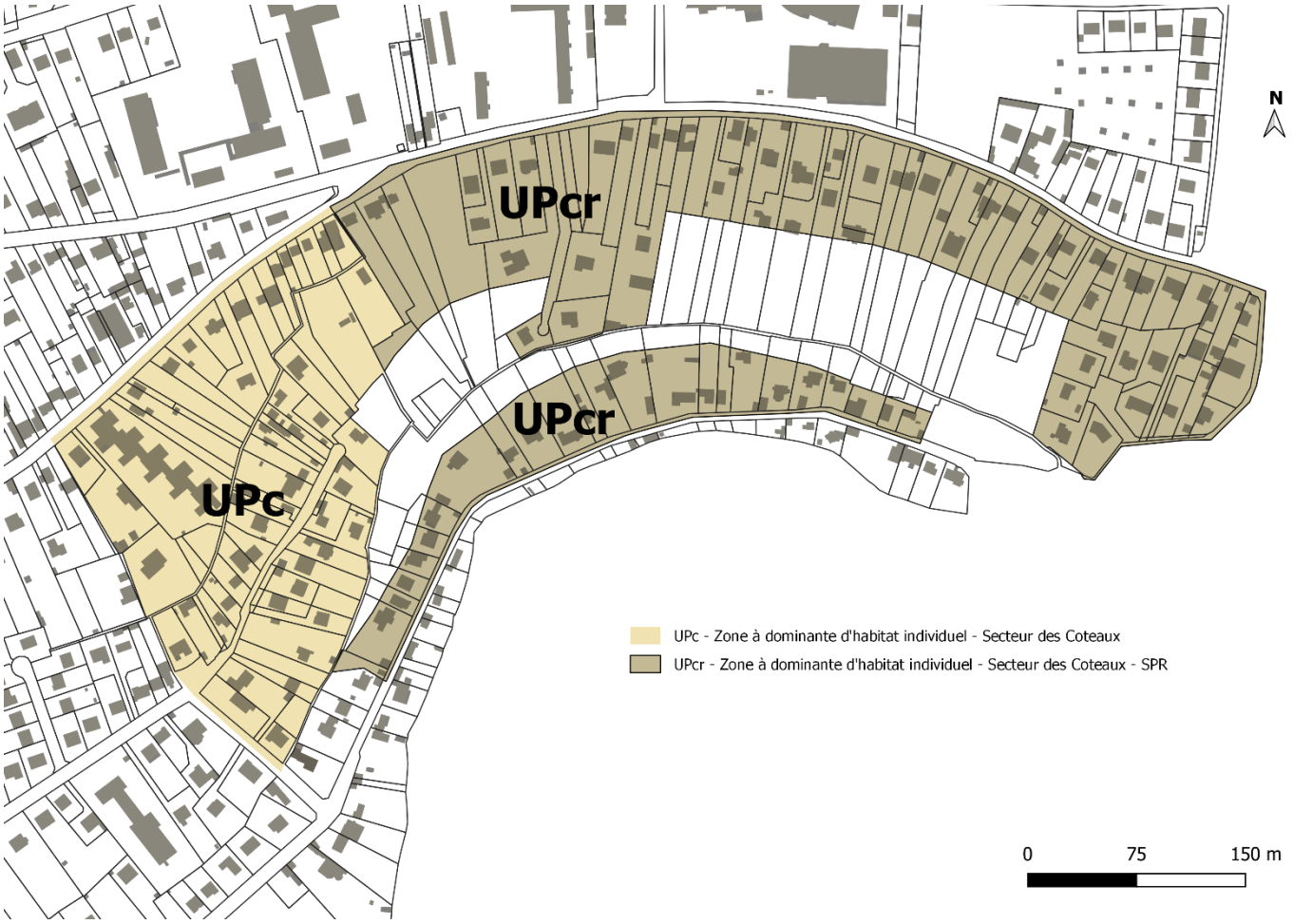
La zone UP stricte – Le tissu pavillonnaire contemporain



Se caractérisant par un tissu très diversifié avec des formes de pavillons traduisant toutes les périodes et tous les types représentatifs de cette forme urbaine, du plus modeste au plus cossu, du plus ancien (XVIIème siècle) au plus récent, la zone UP comprend également plusieurs secteurs et sous-secteurs permettant de traduire cette diversité et de s adapter à des contextes plus spécifiques :

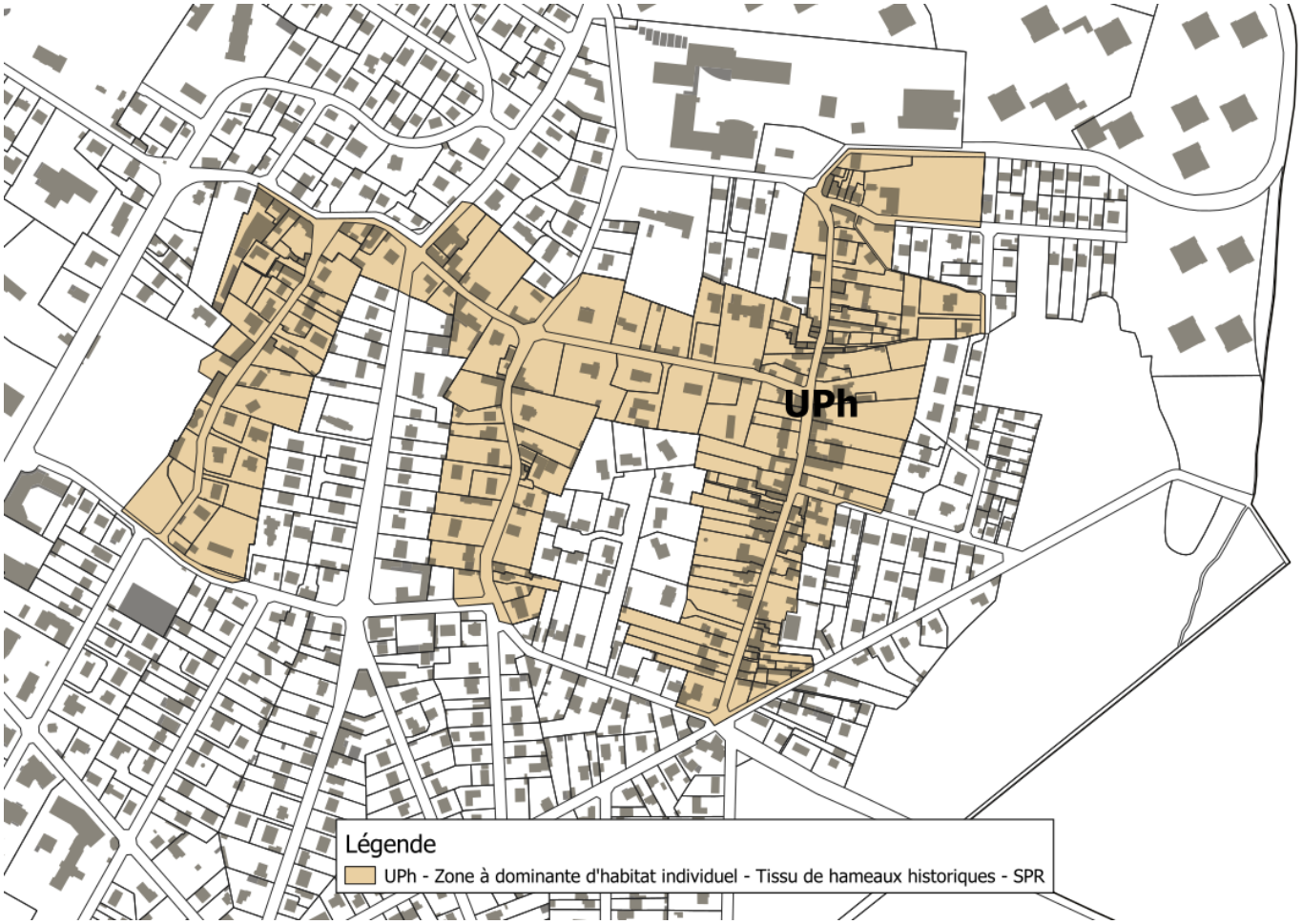
> Le secteur UPc (d'une superficie totale de 13,7ha) correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres, soumis à un fort risque naturel de mouvement de terrain. En l'absence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé, la Ville a souhaité limiter très fortement l'urbanisation de ce secteur. Le secteur UPc comprend, en outre, un sous-secteur UPcr (8,5ha) correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres, également soumis à un fort risque mouvement de terrain lié à l'instabilité du coteau et compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

  Le secteur UPc et son sous-secteur UPcr, classés en UHb et en N1 pour une parcelle, font ainsi l'objet d'un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme dans le PLU révisé. Un périmètre d'étude va également être instauré en Conseil municipal afin de lancer les études nécessaires à une meilleure connaissance du sol et du sous-sol de ce secteur et des risques mouvements de terrain afférant. Un zonage et un règlement seront ensuite définis dans le PLU, par le biais d'une modification ou d'une révision, afin d'adapter les droits à construire en conséquence.



> Le secteur UPh (12,7ha) rassemble des parcelles classées en UAb, UHa, UHb et UD dans le PLU. Ce secteur a été identifié, dans le diagnostic du SPR, comme un ensemble cohérent d'un point de vue

historique, correspondant au tissu de hameaux historiques, présentant notamment des vestiges du passé agricole de Brunoy.



> Le secteur UPp (50,4 ha, soit 7,5% du territoire communal), 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 ne bénéficiant pas de la protection spécifique du SPR.

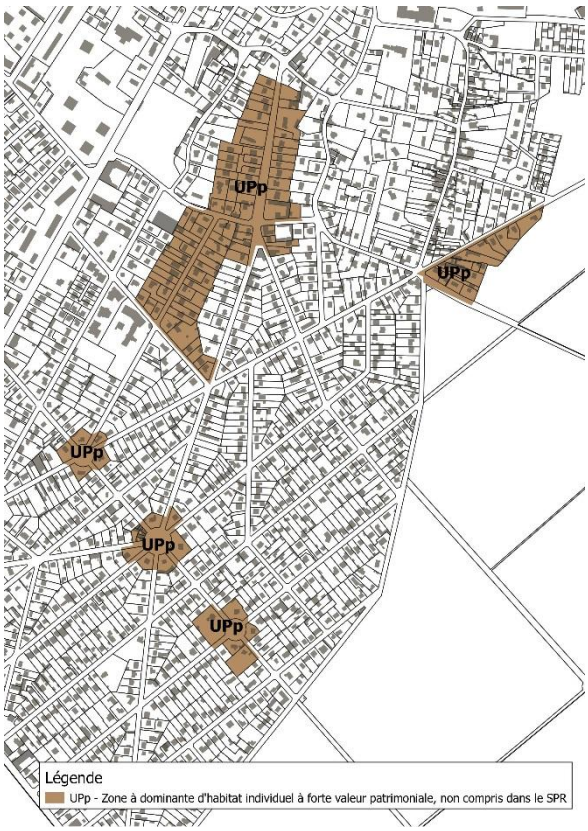
Le secteur UPp rassemble des parcelles classées en UAb, UHa, UHb et UD dans le PLU de 2007. Ses limites ont été définies en s'appuyant, à la fois, sur les travaux réalisés dans le cadre du SPR, mais également par un travail partenarial avec les associations patrimoniales de Brunoy.

Plusieurs localisations ont été identifiées pour ce tissu pavillonnaire de qualité. Au Nord, ce sont notamment les axes suivants qui ont repérés : avenue du Sauvageon, avenue Bolviller, rue de Cerçay, rue Eugénie, rue Stéphanie Nallet, avenue Numance Bouel, rue Nungesser, route de Brie, rue du Rôle, avenue Saint-Hilaire, rue de Mandres, avenue du Président Kennedy. Le long de ces axes, les pavillons ont majoritairement été bâtis à la fin du XIXème siècle et au début du XXème siècle. De qualité et d'une grande diversité (maisons de maître dans un style néoclassique, anglo-normandes, meulières, etc.), ils ont, pour la plupart, été bien entretenus. Certains conservent également encore des parcs paysagers avec des arbres remarquables. Les clôtures participent également fortement de la qualité urbaine de ces quartiers.



Au Sud de la commune, sont concernés par un classement en UPp certains axes dans le prolongement du périmètre du SPR. Il s'agit notamment de l'avenue Portalis, de l'extrémité Nord de l'avenue de Bellevue, de la rue des Etangs, de la partie Nord de l'avenue du Parc.

Ont également été identifiées les différentes places, héritées du tracé des allées de la Forêt : place Guttierez de Estrada, place des Fêtes et place Marguerite.



> Le secteur UPr (40,9ha), correspondant au tissu pavillonnaire protégé par 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).

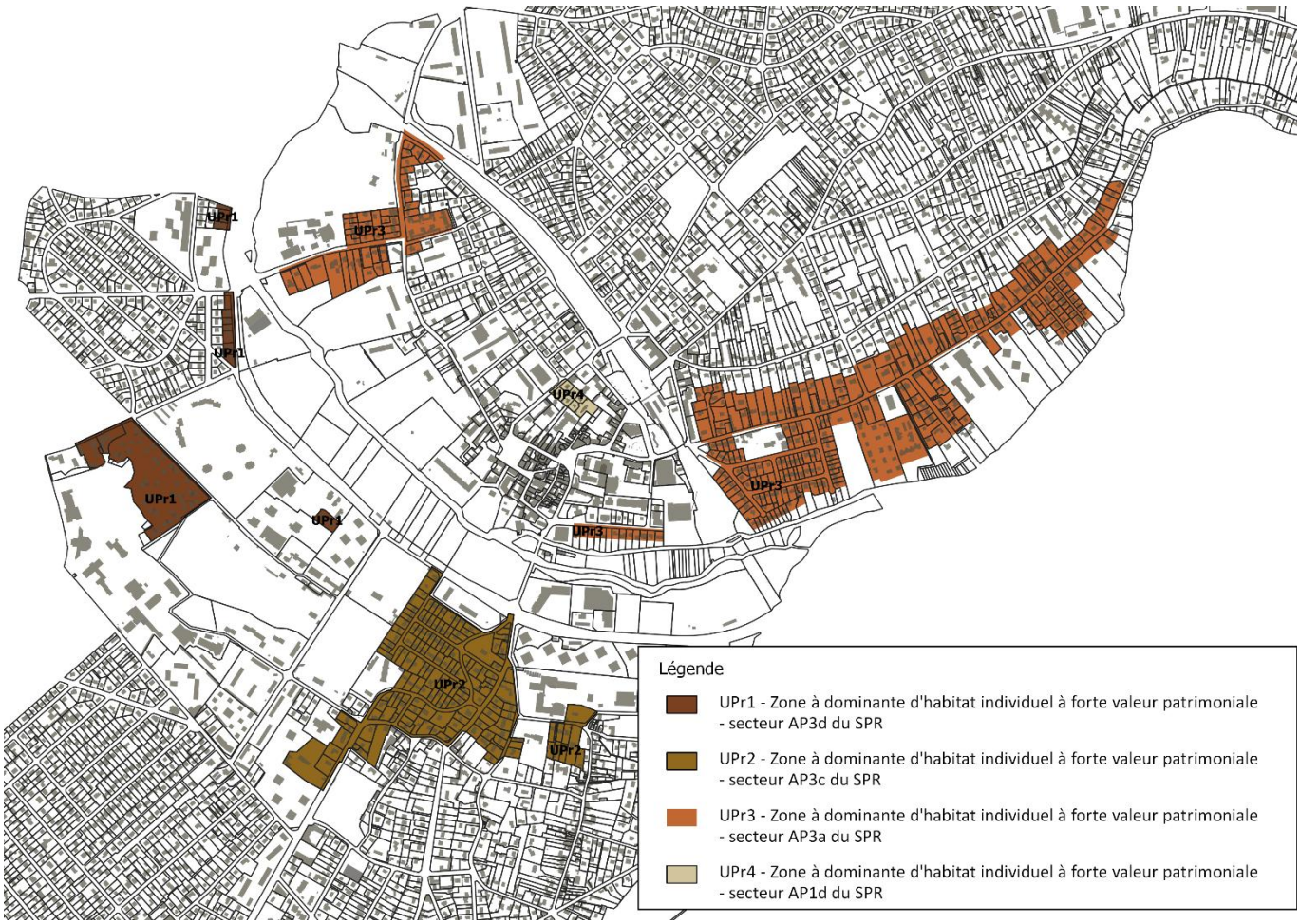


Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR		
PLU		**SPR**
Secteur	**Sous-secteur**	
UPh	-	AP1ah : Hameaux
UPr	UPr1	AP3d : Les résidences de logements de la Vallée de l'Yerres
	UPr2	AP3c : Le quartier des Ombrages et ses abords
	UPr3	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon
	UPr4	AP1d : La Villa Angèle
UPc	UPcr	AP3a : Les rues des Vallées et du Réveillon

4.1.2.7. La zone UR

La zone UR correspond aux secteurs d'habitat collectif, public ou privé, existants dans la commune. Ces secteurs se démarquent du reste du tissu urbain brunoyen, à la fois par :

- la forme du parcellaire : les emprises foncières sont souvent importantes, issues d'un regroupement de parcelles, en rupture avec le parcellaire laniéré caractéristique de l'histoire urbaine de Brunoy ;
- leur gabarit avec un habitat collectif sous forme de tours ou de barres caractéristiques des années 1960 à 1980 ;
- leur implantation déconnectée des voiries existantes (recul important par rapport aux voiries, absence de création d'un front urbain, etc.) et sans transition avec le tissu pavillonnaire voisin ;
- d'importants espaces libres en pied d'immeubles, végétalisés ou destinés au stationnement automobile (une emprise au sol assez faible) ;
- une vocation résidentielle dominante, même si ces ensembles peuvent accueillir quelques commerces ou activités de service, ainsi que des équipements publics.

La zone UR comprend, en outre, 4 secteurs, URr1, URr2, URr3 et URr4, correspondant aux différentes aires patrimoniales du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Secteur	**Sous-secteur**	
URr	URr1	AP3d : Résidences de la vallée de l'Yerres
	URr2	AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords
	URr3	AP3a : rue des Vallées et rue du Réveillon
	URr4	AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château

La délimitation de la zone UR répond aux objectifs suivants :

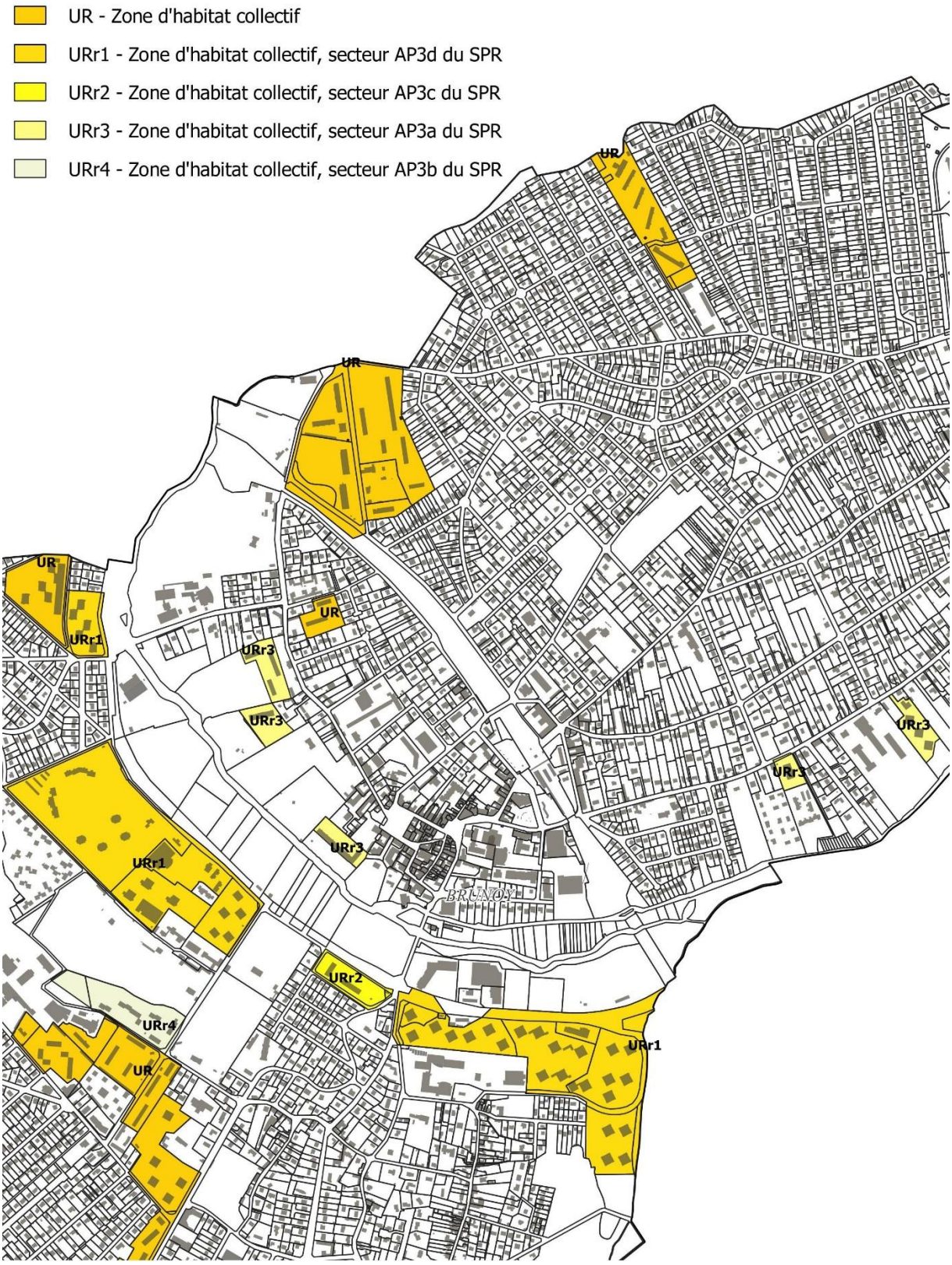
> Prendre en compte le Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour une lecture facile par le pétitionnaire comme le service instructeur

> Contribuer à l'optimisation foncière de certains de ces secteurs, encore peu denses

> Travailler les transitions avec le tissu pavillonnaire

La zone UR reprend majoritairement les contours de la zone UC du PLU de 2007. Quelques secteurs classés en UEb ou UHb ont été classés en UR dans le PLU révisé pour tenir compte de l'existence de petits collectifs rue des Vallées notamment.

La zone UR et les secteurs URr - La zone d'habitat collectif



4.1.3. Les zones naturelles (N)

La zone N, d'une superficie totale de 145,7ha, soit 21,7% du territoire communal, est une zone naturelle stricte interdisant toute nouvelle construction dans un objectif de préservation des espaces naturels. La zone N stricte, d'une superficie de 66,7ha) regroupe la vallée du Réveillon, la Forêt de Sénart, les principaux espaces boisés, les principales zones humides, les espaces paysagés et de loisirs, ainsi que ceux formant des corridors écologiques entre les grands espaces naturels ou formant des cordons naturels à préserver, en frange des quartiers.

Outre la zone N stricte, la zone naturelle comprend également 3 secteurs spécifiques :

- **Le secteur Nj** (0,6ha) correspondant à des secteurs de jardins familiaux. Ce secteur comprend une localisation en entrée de ville Nord correspondant aux jardins familiaux existants à préserver ;
- **Le secteur Nl** (13,3ha) correspondant aux équipements et activités de loisirs de plein air situés dans un environnement naturel (base de loisirs, piscine, Maison des Arts, skate park,...). Le secteur Nl est concerné à la fois par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) et par le site classé de la Vallée de l'Yerres ;
- **Le secteur Nr** (65,3ha) correspondant 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.

Tableau de correspondance entre les différents secteurs et sous-secteurs du PLU et les aires patrimoniales du SPR

PLU		SPR
Zone	**Sous-secteur**	
N	Nl	AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources Ap2c : Le linéaire de la RD94
	Nr	AP2a : Le site classé de la vallée de l'Yerres AP2b : Les parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources Ap2c : Le linéaire de la RD94 AP3b : Les domaines du Comte de Provence

La délimitation de la zone N répond aux objectifs suivants :

- Mieux prendre en compte et protéger le site classé de la vallée de l'Yerres
- Protéger les principaux réservoirs de biodiversité de la commune
- Protéger les jardins familiaux et les jardins cultivés existants

Entre le PLU de 2007 et le PLU révisé, la surface de la zone naturelle a augmenté de 20,5ha, passant de 19% du territoire communal à 21,7%. Des secteurs, classés en UHc (pour les jardins familiaux), UL, ULa (secteurs d'équipements situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres), UHb ou UD (secteurs à vocation dominante d'habitat situés à l'intérieur du site classé) ou UP4 (secteur de projet autour du Muséum) ont ainsi été classés en zone naturelle, dans un souci d'une protection plus stricte de ces espaces de grande qualité environnementale et écologique.

Légende

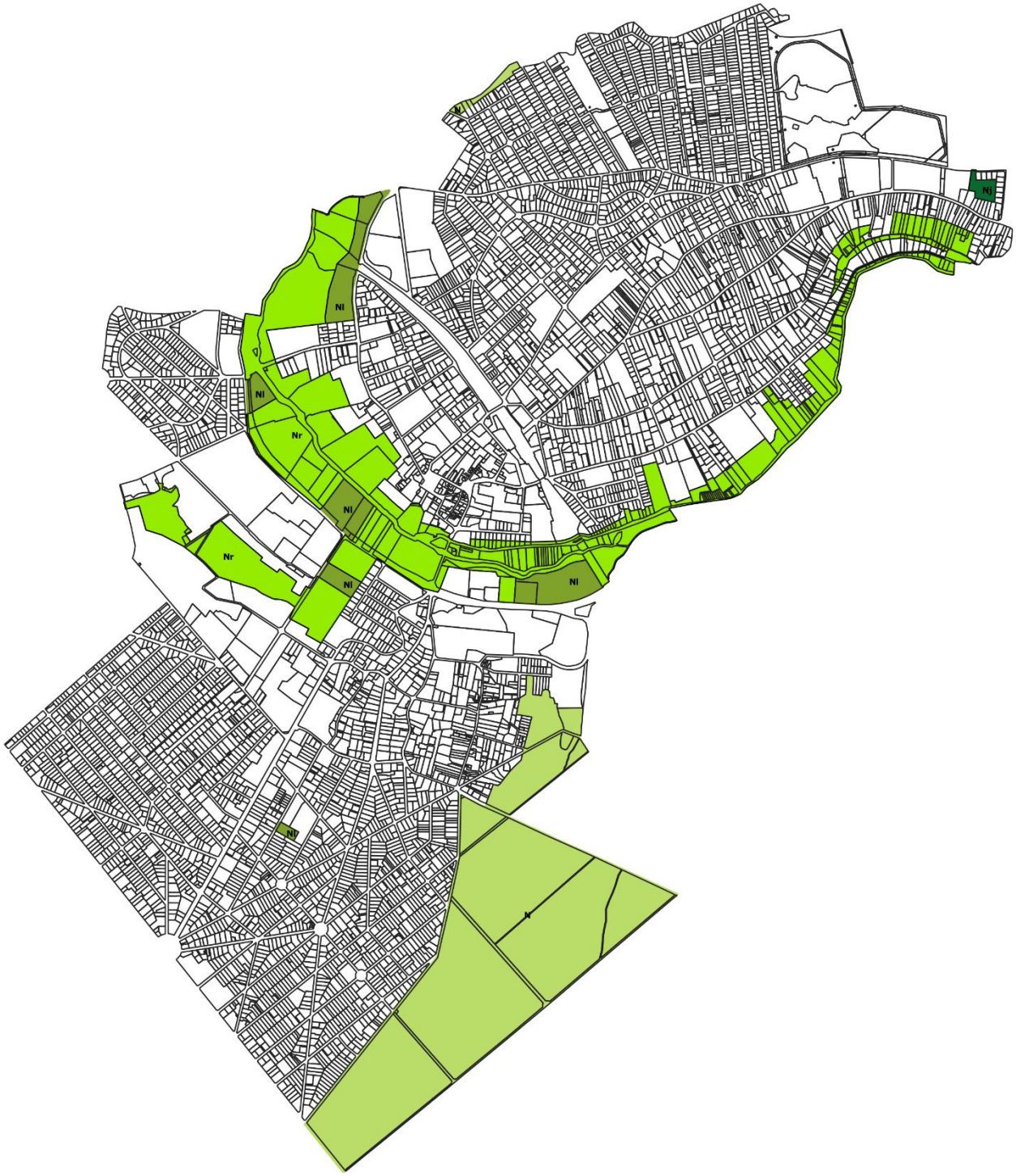
La zone naturelle et ses secteurs - Une protection forte

N - Zone naturelle stricte

Nr - Zone naturelle stricte - SPR

Nj - Secteur de la zone naturelle à vocation de jardins

Nl - Secteur de la zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics



4.1.4. Tableau comparatif des surfaces des zones

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%**

Le tableau comparatif des surfaces des différentes zones entre le PLU révisé et le PLU de 2007 met en évidence les évolutions suivantes :

- Une augmentation de la surface des zones naturelles de plus de 20ha au détriment des zones urbaines, notamment les zones urbaines spécialisées liée à une meilleure prise en compte des limites du site classé de la vallée de l'Yerres ;
- Une augmentation de la surface des zones urbaines à vocation dominante d'habitat au détriment des zones urbaines spécialisées, notamment les zones urbaines à vocation dominante d'équipements. Le secteur d'équipements scolaires rue de Cerçay a ainsi été classé en zone UHM et non en UE pour tenir compte des limites du secteur de projet du NPNRU des Hautes Mardelles ;
- Une augmentation de la surface des zones urbaines à vocation dominante d'activités économiques passant de 2ha à 11,3ha traduisant la volonté de la Ville de créer de nouveaux emplois et d'affirmer la vocation économique de l'axe RN6.

4.2. La nouvelle structure du règlement

Par délibération, la ville de Brunoy a pris la décision d'intégrer au PLU un règlement structuré selon la nouvelle organisation issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Pour chacune des zones est défini un corps de règles répartis en trois chapitres déclinés en plusieurs paragraphes :

Chapitre I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières
- Paragraphe I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Paragraphe II-4 : Stationnement

Chapitre III : Equipements et réseaux

- Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

4.3. Les dispositions règlementaires communes aux différentes zones

Ce règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Il tient compte en particulier des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), « Grenelle » et Amélioration pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Au préalable, il convient de préciser que le règlement du présent PLU s'inscrit dans la continuité du règlement du PLU 2007. Il renforce les objectifs de préservation du tissu urbain brunoyen qui étaient déjà au cœur de la procédure aboutie en 2007 et qui avaient été mis à mal avec la loi ALUR. Certaines dispositions du PLU de 2007 ont reprises.

Néanmoins, certaines zones ont vu leur règlement évoluer de manière plus significative afin de traduire au mieux les orientations du PADD révisé dont :

- la préservation et la mise en valeur du tissu pavillonnaire ;
- la protection du patrimoine bâti ;
- le renforcement de la protection des espaces naturels et du patrimoine naturel de manière plus globale ;
- la recherche d'une meilleure cohérence urbaine et la création de transition entre les tissus ;
- le développement des activités économiques et la création d'emplois.

A chaque zone du PLU correspond un scénario d'évolution défini dans le PADD et mise en œuvre à travers le zonage et le règlement.

Le présent règlement a également été rédigé avec la volonté de clarifier la rédaction de certains points du précédent règlement, parfois complexe pour l'instructeur et le pétitionnaire, et de les illustrer.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

4.3.1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Le contenu de ce paragraphe est, bien sûr, directement dépendant de la vocation propre à chaque zone. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et explicitées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions relatives à la **mixité fonctionnelle et sociale** sont communes à toutes les zones urbaines à vocation dominante d'habitat.

Ainsi, dans les zones UC, UP et UR, des prescriptions viennent à la fois :

- Encadrer la surface minimale des logements dans tous les programmes de logements neufs et la division d'un logement existant en plusieurs logements au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, ainsi :
  - **pour toute opération de 2 à 15 logements**, 40 % minimum des logements doivent disposer de 50m² de surface de plancher ou plus ;
  - **au-delà de 15 logements**, 50 % minimum des logements doivent disposer de 50m² de surface de plancher ou plus.

  Ces prescriptions donnent une traduction règlementaire aux objectifs affirmés dans le PADD d'offrir un parcours résidentiel complet aux Brunoyens actuels et futurs, d'inciter à la division des logements existants, aujourd'hui trop grands et trop coûteux pour nombre de Brunoyens qui souhaitent décohabiter ou acquérir un logement plus petit en vieillissant, de limiter la construction de logements et de favoriser le renouvellement du parc de logements existants pour limiter l'imperméabilisation des sols, de lutter également contre les marchands de sommeil qui divisent les logements existants en tout petits logements, souvent indignes.
- Imposer **au moins 30 %** du nombre de logements prévus dans tous programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 15 logements 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. Cet objectif doit permettre à la commune de respecter les obligations liées à la loi SRU qui impose 25% de logements locatifs sociaux.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2007

> Concernant la mixité sociale, le règlement du PLU révisé va plus loin en termes de mixité sociale. Le PLU de 2007 imposait, en effet, 20% minimum de logements locatifs sociaux pour les constructions à usage d'habitation qui comprennent au moins 20 logements. Le PLU révisé agit sur deux leviers en abaissant la taille des opérations de logements concernées (15 logements au lieu de 20) et en augmentant le pourcentage imposé (30% au lieu de 20%).

4.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains et des prescriptions édictées par le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, certaines dispositions particulières se retrouvent dans toutes les zones. Elles s'inscrivent dans une logique d'urbanisme de projet en permettant une plus grande souplesse 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.

Cependant, ces implantations autres doivent faire l'objet d'une justification d'intégration au site urbain ou de contraintes fonctionnelles ou de sécurité afin de s'inscrire pleinement dans la démarche qualitative entreprise par la Ville de Brunoy et traduite dans son PADD et dans le SPR.

Dans un souci de sécurité, le règlement impose également, dans toutes les zones où l'implantation à l'alignement est possible, la réalisation d'un pan coupé pour les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile.

De même, il règlemente les saillies sur le domaine public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Néanmoins, dans toutes les zones, les règles varient en fonction de l'existence ou non de baies. Cette distinction permet de garantir un ensoleillement satisfaisant des constructions.

Des dispositions particulières plus souples ont également été rédigées, comme pour le précédent paragraphe. Elles concernent :

> 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.

Elles s'inscrivent elles-aussi dans une logique d'urbanisme de projet et doivent faire l'objet d'une justification

d'intégration au site urbain dans un souci de recherche de qualité urbaine.

Il est également précisé que lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles du paragraphe II-1-1 du présent règlement dans un souci de cohérence des formes urbaines et de ne pas accorder des droits à construire plus importants le long des voies privées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Il s'agit de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain. Les dispositions réglementaires visent prioritairement à garantir un bon niveau de luminosité pour les bâtiments. Pour laisser de la souplesse, il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'entre une construction principale et une annexe, une piscine ou un garage non contigu.

Par ailleurs, les règles d'urbanisme tiennent compte de la diversité des tissus urbains ; les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle traduit la conservation de la diversité des formes urbaines et vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les dispositions sont différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Le règlement ne fixe pas de disposition pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les règles sont donc établies en cohérence avec la réalité du tissu existant dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions sont donc différentes selon les zones et sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Le règlement prend en compte les particularités des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

4.3.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La recherche d'une certaine qualité urbaine est une priorité du PLU révisé, comme l'affirme le PADD dès son axe 1.

A ce titre, le paragraphe sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère a été étoffé par rapport aux articles 11 et 13 du PLU de 2007, et ce dans toutes les zones urbaines.

Dans toutes les zones, des exigences minimales sont fixées pour l'aspect extérieur des constructions, tant pour les constructions principales que pour les annexes et les clôtures. Celles-ci 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 leur hauteur.

Des prescriptions ou préconisations ont ainsi été définies pour les toitures, les façades et les pignons, les clôtures, les locaux techniques, les annexes, ainsi que les façades et les vitrines commerciales.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2007

> afin à la fois d'assurer des continuités écologiques et de favoriser la circulation des eaux, les clôtures sur rue comme en limites séparatives doivent présenter 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 ;

- un paragraphe concernant les façades et vitrines commerciales a également été inséré dans toutes les zones où l'activité commerciale et artisanale est autorisée. La Ville souhaite en effet initier une redynamisation de son tissu commercial en centre ville et dans les pôles de proximité. Cela va de pair avec un traitement qualitatif des façades et vitrines, aujourd'hui souvent de faible qualité esthétique, notamment dans les polarités de quartier ;
- au-delà d'un linéaire de façade dont la longueur varie au sein des différentes zones urbaines (20m en UA, 15m en UC, en UHM et UR, 10m en UP), 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 la même logique que précédemment, cette règle doit permettre d'éviter la constitution d'un paysage urbain monotone, en imposant l'animation des façades ;
- le règlement du PLU comporte désormais des dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales, quasi absentes du PLU de 2007. Sans être prescriptif, ce paragraphe vise à sensibiliser les pétitionnaires à l'utilisation de matériaux durables, à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvellement pour l'approvisionnement des constructions, au bioclimatisme, à la recherche d'une certaine performance énergétique des constructions, ainsi qu'à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la réduction des nuisances. Il s'agit là d'une première étape vers une meilleure prise en compte des problématiques environnementales dans la construction neuve. En ce sens, le PLU révisé se veut un PLU incitant à la transition énergétique.

4.3.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Les dispositions de ce paragraphe visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des obligations qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale du terrain à traiter en espaces verts, différente selon les zones afin de tenir compte des caractéristiques du tissu et des évolutions souhaitées ; le maintien en pleine terre d'une partie de la parcelle est imposé dans la plupart des zones.

Par ailleurs, 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, comportant ainsi tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Enfin, des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. Un arbre de moyenne tige est imposé par tranche complète de 100 m^2 d'espaces non construits. 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.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Des prescriptions ont été introduites pour le remplacement des arbres abattus lors d'opérations.

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.

Cette nouvelle règle par rapport au PLU de 2007 vise à s'assurer que les arbres abattus ne soient pas remplacés par des arbres de moindre qualité et participent toujours de la trame verte communale à la même valeur écologique qu'auparavant.

Dans toutes les zones, le règlement ne fixe pas de disposition pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Principales évolutions par rapport au PLU de 2007

> l'introduction d'une surface écoaménageables dans les zones les plus denses ou à vocation dominante d'activités. 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

Ainsi, dans les zones les plus denses (UC), ainsi que dans les zones à vocation dominante d'activités où il n'est pas toujours aisé ou pertinent d'imposer de la pleine terre (UA), un coefficient de surface écoaménageable a été défini afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de contribuer à la résorption des îlots de chaleur urbains. En zones UC et UR, il est imposé à la fois un coefficient de surface écoaménageable et un pourcentage de pleine terre, afin de conserver le caractère paysager de ces secteurs et de préserver les cœurs d'îlots encore non imperméabilisés.

Le tableau ci-après récapitule les coefficients de surface écoaménageable et de pleine terre exigés dans les différentes zones du PLU, selon un principe de progressivité, avec un coefficient de surface écoaménageable plus faible dans le centre ville où le tissu urbain est plus dense et un coefficient de pleine terre le plus élevé sur les grandes parcelles du tissu pavillonnaire patrimonial où la Ville souhaite conserver des espaces paysagers de qualité. Dans le secteur de projet UHM, il n'a pas été défini de coefficient de surface écoaménageable en raison d'un foncier complexe où les espaces publics sont importants et le parcellaire privé, en cours de définition, cantonné au tour d'échelle des immeubles.

Zones	Secteurs	Coefficient de surface écoaménageable minimal	Coefficient de pleine terre minimal
UA	**Quel que soit le secteur ou le sous-secteur**	20%	-
UC	**Quel que soit le secteur ou le sous-secteur**	De 10 à 40% en fonction de la surface de la parcelle	Aucune prescription pour les parcelles de moins de 750m² De 5 à 15% en fonction de la surface de la parcelle
UE	**UE, UEr1, UEr2, UEr3a, UEr3b, UEr4**	-	-
	UEs, UEs1	20%	-
UHM		-	-
UP		-	De 35% à 60% en fonction de la taille de la parcelle
UR		60%	30%
N	**N, Nj, Nr**	-	-
	Nl	15%	80%

4.3.2.4. Stationnement

Les dispositions réglementaires doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions. Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées. Les exigences sont moindres pour les bureaux situés à moins de 500m d'une gare. Les dispositions fixées sont des normes plancher (nombre minimum de places à réaliser).

Rappel des prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés	Principes justificatifs et évolution par rapport au PLU de 2007
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	Le PLU de 2007 prévoyait, dans toutes les zones, une place par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Toute tranche commencée est due. En imposant 1,5 place par logement, les normes de stationnement ont été revues à la baisse dans toutes les zones afin de respecter les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) et du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de moins de 500m autour d'une gare (matérialisés sur les documents graphiques). Cette norme est compatible avec les prescriptions du PDUIF. Le PDUIF impose que la norme plancher inscrite au règlement du PLU soit inférieure à 1,5 x le

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés	Principes justificatifs et évolution par rapport au PLU de 2007
	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.	nombre moyen de voitures par ménage, soit 1,5x1,19=1,79. En imposant 1,5 place par logement, le règlement du PLU demeure bien inférieure à la norme plancher définie par le PDUIF. Enfin, le règlement du PLU impose désormais que pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement soit réalisé en sous-sol pour optimiser l'utilisation du foncier et limiter l'imperméabilisation des sols.
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. **- dans le périmètre de 500m autour d'une gare :** 0,5 place pour 3 unités	Le règlement du PLU reprend les dispositions du Code de l'Urbanisme.
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 En UC, non réglementé	Le règlement du PLU révisé n'impose plus de place de stationnement en centre ville (UC). Cette disposition a été prise pour conforter le petit commerce en centre ville. Les exigences en matière de stationnement pour les petites cellules imposées par le PLU de 2007 freinaient, en effet, l'installation de nouveaux commerces. Dans les autres zones, les normes de stationnement ont été simplifiées par rapport au PLU de 2007. Il était notamment exigé, pour les commerces de plus de 300m² : 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher. Cette nouvelle norme répond aux objectifs du PADD de favoriser le développement des activités et la création d'emplois.
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m² En UC, non réglementé.	Il n'était pas fixé de norme dans le PLU de 2007. Afin de palier ce manque, une norme a été définie pour les restaurants dont la surface est supérieure à 30m². EN UC, il n'est pas fixé de règle. Cette précision s'inscrit également dans une logique de redynamisation du centre ville et d'augmentation de l'attractivité.
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.	La norme de stationnement du PLU de 2007 a été conservée, mais réduite dans le périmètre de 500m autour des gares afin de favoriser l'implantation d'hôtels en centre ville.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés	Principes justificatifs et évolution par rapport au PLU de 2007
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. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.	La norme de stationnement a été revue à la baisse pour tenir compte des prescriptions du PDUIF.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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.	Cette destination regroupe des typologies de constructions très variées. Il a donc été fait le choix de rédiger une règle qualitative et non quantitative qui puisse s'adapter à cette diversité et tenir compte de la desserte en transports en commun.

Rappel des prescriptions en matière de stationnement des véhicules non-motorisés

Pour le stationnement des deux roues non motorisés, les normes du PDUIF ont été reprises dans toutes les zones.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés définies par le PDUIF
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

4.3.3. Equipements et réseaux

Ce chapitre s'inspire très largement des articles 3 et 4 du PLU de 2007.

Le Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées est écrit de manière quasi semblable pour l'ensemble du règlement. Il vise deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient conçus dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Les largeurs minimales des voies et accès nouveaux ont été directement reprises du PLU de 2007.

Concernant le Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux, là aussi, il a été repris du PLU de 2007. Une modernisation a néanmoins été apportée :

> sur les réseaux divers : il est désormais imposé de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

4.4. Les dispositions règlementaires particulières des différentes zones

Ce chapitre détaille les dispositions règlementaires relatives aux destinations et sous-destinations autorisées, à la volumétrie et à l'implantation des constructions de chaque zone. En effet, c'est principalement au travers de ces dispositions que le règlement diffère d'une zone à l'autre et que sont perçues les principales caractéristiques de chaque zone.

Certaines dispositions sont communes à toutes ou à la majorité des zones et ont donc été explicitées précédemment et ne sont pas reprises ci-après.

4.4.1. La zone UA

4.4.1.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Contrairement au PLU de 2007, le PLU révisé distingue désormais deux types de zones dédiées aux activités, les zones à vocation dominante de commerces (UAr2) et les zones à vocation de bureaux (UA1 et UAr1).

Cela se traduit par une évolution de l'article précisant les destinations et sous-destinations autorisées.

Ainsi, en UA1 et UAr1, outre certains équipements, sont autorisées les sous-destinations suivantes : l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le bureau. La vocation tertiaire de ce secteur est donc affirmée, dans l'esprit du PADD.

En UAr2, sont également autorisées les sous-destinations suivantes : l'artisanat et le commerce de détail, la restauration. La vocation commerciale de ce secteur qui constitue un pôle commercial de proximité est donc affirmée.

Une précision a également été apportée concernant la question du logement. Il est ainsi désormais précisé que seuls sont autorisés les logements si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et de 60m^2 de surface de plancher maximum. La zone UA n'est en effet pas destinée à accueillir de l'habitat. Cette rédaction vise à éviter toute dérive qui permettrait la multiplication de logements dans la zone.

4.4.1.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 5m minimum par rapport à l'alignement	Cette règle est directement issue du PLU de 2007. Elle permet un paysage urbain plus aéré et paysager, en imposant des marges de recul.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation en retrait avec un minimum de 8m si baies, 4m minimum en l'absence de baie	Cette règle a été légèrement assouplie puisque la distance par rapport aux limites séparatives latérales n'est plus fonction de la hauteur du bâtiment. L'objectif est de permettre l'évolution des activités existantes et d'autoriser une densification maîtrisée de ces secteurs.
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.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Emprise au sol des constructions	50% maximum	Cette règle est directement issue du PLU de 2007. L'emprise au sol et la hauteur maximales imposés dans le PLU de 2007 ne semblent jamais avoir posé de difficultés particulières au cours des 12 dernières années et ont permis aux entreprises existants d'évoluer selon leurs besoins.
Hauteur des constructions	7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage	

4.4.2. La zone UC

4.4.2.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Secteurs et sous-secteurs de la zone UC	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
Dans toute la zone UC, à l'exception du périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du CU	La destination « Habitation » La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique et le cinéma Les bureaux	La zone UC correspond à la ville patrimoniale, au centre ville élargi à la gare. Cette zone se caractérise donc par une forte mixité fonctionnelle. Le PLU souhaite encourager cette mixité. Ainsi, en plus du logement et des équipements, les activités commerciales, artisanales et de services sont autorisées dans tous les secteurs de la zone UC. Des linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et développer ont également été définis dans le centre ville afin de conforter ces activités.

4.4.2.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	***En UCr1 uniquement :*** Alignement ou prolongement des constructions existantes le long des séquences urbaines à maintenir ***En UCr2 uniquement :*** Alignement ou recul de 2m minimum ***En UCr3 et UCg uniquement :*** Alignement ou recul de 3m minimum ***En UCr4 uniquement :*** Alignement ou recul de 5m minimum Implantation obligatoire des constructions nouvelles dans une bande de 35m de profondeur	Les règles sont adaptées au contexte et à la morphologie urbaine de chaque secteur de la zone UC. Elles reprennent les prescriptions du SPR. L'objectif de ces règles est de favoriser la création d'un front urbain continu, caractéristique des centres villes, tout en permettant des reculs ponctuels pour un tissu plus aéré, une animation des façades et un paysagement des espaces visibles depuis le domaine public.

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***En UCr1 uniquement :*** Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative latérale ***En UCr2 et UCr3 uniquement :*** Implantation obligatoire sur au moins une limite séparative latérale pour les constructions nouvelles s'insérant dans une séquence urbaine à maintenir. Sur une ou les limites séparatives ou en retrait ***En UCr4 uniquement :*** En limites séparatives latérales lorsque la construction nouvelle s'adosse à une construction existante sur une parcelle contiguë En retrait des limites séparatives ***En UCg uniquement :*** Sur une ou les limites séparatives Dans tous les cas, en cas de retrait : 8m minimum si baies 4m minimum en l'absence de baies	Là aussi, les règles d'implantation varient en fonction de la morphologie urbaine des différents secteurs de la zone UC et des prescriptions du SPR. 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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Hauteur de la façade la plus haute avec 8m minimum si baies 4m minimum en l'absence de baie	Ces règles de retrait visent à limiter les conflits de voisinage, à préserver l'ensoleillement des constructions, y compris dans un tissu assez dense.
Emprise au sol des constructions	Non réglementé	La zone UC se caractérise par un tissu urbain assez dense. L'emprise au sol n'est donc pas réglementée. Néanmoins, l'introduction d'un coefficient de surface écoaménageable et des prescriptions en matière de pleine terre viennent encadrer l'évolution de cette zone et permette d'atteindre une certaine densité, tout en préservant des surfaces non imperméabilisées.
Hauteur des constructions	***En UCr1 et UCr4 uniquement :*** 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage ***En UCr2 uniquement :*** 12m à l'égout du toit et 15m au faîtage ***En UCr3 et UCg uniquement :*** 12m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage. 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	La hauteur maximale varie selon les secteurs afin de tenir compte de la densité existante et souhaitée et du caractère plus ou moins patrimonial des différents secteurs de la zone UC, ainsi que des prescriptions du SPR. Une hauteur au faîtage, une hauteur à l'acrotère et une hauteur à l'égout du toit sont définies, afin de bien encadrer la volumétrie du dernier niveau (sous forme de combles ou d'attiques) pour assurer une bonne intégration paysagère. Des schémas explicatifs ont également été introduits. De même qu'un gabarit enveloppe qui s'inscrit

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
	niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique. Dans toute la zone UC, majoration possible d'1m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle.	dans la démarche qualitative souhaitée par le PADD. Les attiques sont interdits en UCr1 et UCr4, Grande Rue et rue du Pont Perronnet (conformément au SPR). Dans les autres secteurs et sous-secteurs de la zone UC, des formes architecturales plus innovantes sont autorisées. Une majoration de 1m est possible pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée à vocation commerciale aux normes et fonctionnels.

4.4.3. La zone UE

4.4.3.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Il existait déjà une zone à vocation d'équipements, la zone UL. Néanmoins, la zone UE n'a pas tout à fait la même vocation. Son zonage, comme son règlement, ont été légèrement revus pour affirmer sa vocation d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs majoritairement, ainsi que les équipements sanitaires et sociaux.

Secteurs et sous-secteurs de la zone UE	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
Dans toute la zone UE, excepté en UEs et UEs1	La destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » L'hébergement à condition qu'elle n'est pas de vocation commerciale Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d'un seul logement par unité foncière et de 60m² de surface de plancher maximum	La zone UE stricte a une vocation d'équipements affirmée, c'est pourquoi seule cette destination est autorisée. Une précision a également été apportée dans toute la zone concernant la question du logement. Il est ainsi désormais précisé que seuls sont autorisés les logements si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l'architecture générale du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par activité et de 60m2 de surface de plancher maximum. La zone UA n'est en effet pas destinée à accueillir de l'habitat. Cette rédaction vise à éviter toute dérive qui permettrait la multiplication de logements dans la zone.
En UEs et UEs1 uniquement	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 ;	Les secteurs UEs et UEs1 sont destinés à accueillir des établissements de santé et d'action sociale. C'est pourquoi tous les équipements n'y sont pas autorisés.

Secteurs et sous-secteurs de la zone UE	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
	La sous-destination hébergement à condition qu'elle n'est pas de vocation commerciale.	
En UEs1 uniquement	Les logements si il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.	Le sous-secteur UEs1 est le seul sous-secteur de la zone UE où le logement est autorisé. Néanmoins, seuls sont autorisés les logements locatifs sociaux destinés au senior en lien avec la vocation de ce secteur et les objectifs du PADD de tendre vers plus de mixité sociale et d'offrir un parcours résidentiel complet aux Brunoyens sur le territoire.

4.4.3.2. Les autres règles

Le règlement de cette zone est volontairement très souple. La zone UE rassemble en effet des équipements très variés, avec des besoins spécifiques.

La principale évolution par rapport au PLU de 2007 consiste en l'introduction d'un retrait obligatoire de 8m minimum par rapport aux limites des zones UC, UP et UR afin de ménager une transition entre les zones à vocation dominante d'habitat et les secteurs d'habitat qui peuvent être assez denses.

4.4.4. La zone UHM

4.4.4.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UHM est une zone à vocation dominante d'habitat présentant une certaine diversité des fonctions urbaines. On y retrouve ainsi, outre du logement et de l'hébergement, des équipements et de l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'artisanat et du commerce de détail. Elle comporte notamment un pôle de services publics de proximité.

Le PLU révisé entend préserver cette diversité qui permet la création d'un pôle d'animation et d'attractivité au sein d'un quartier aujourd'hui enclavé et replié sur lui-même.

4.4.4.2. Les autres règles

Le règlement de la zone UHM est volontairement souple. En effet, le quartier des Hautes Mardelles est concerné par le Nouveau Programme National de Rénovation (NPNRU). Le projet n'étant pas définitivement validé, il a été fait le choix de privilégier une écriture assez souple du règlement et d'accompagner celui-ci d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit des principes d'aménagement avec lequel tout projet doit être compatible.

4.4.5. La zone UO

La zone UO rassemble les différents périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant règlement. Cette zone ne comporte donc pas de règlement, mais renvoie au document « 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».

4.4.6. La zone UP

4.4.6.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UP a une vocation affirmée de logements.

Néanmoins, les activités, compatibles avec l'habitat et sous conditions, sont autorisées dans ce tissu qui compte un nombre assez important de Très Petites Entreprises (TPE) et de Petites et Moyennes Entreprises (PME). Cette diversité des destinations et sous-destinations traduit la volonté, affirmée dans le PADD, de favoriser la création d'emplois sur l'ensemble du territoire communal et de réduire les temps de transport entre domicile et travail.

4.4.6.2. Les autres règles

Comme explicité précédemment, la zone UP regroupe un certain nombre de zones, secteurs et sous-secteurs du PLU approuvé en 2007 qui avaient tous une vocation dominante d'habitat individuel. Le règlement de ces secteurs reprenait souvent les anciens règlements de lotissements et les différences étaient parfois minimes entre deux sous-secteurs.

Le règlement des zones pavillonnaires du PLU de 2007 figeait les formes urbaines et souhaitait préserver ce tissu.

La loi ALUR est venue bouleverser cet équilibre en supprimant la surface minimale (article 5) et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS, article 14), ouvrant des droits à construire alors que cela n'avait pas été anticipé par le règlement du PLU.

Le règlement du PLU révisé uniformise les règles pour les secteurs de la ville à dominante d'habitat pavillonnaire (zone UP et secteur UPp), hors secteurs concernés par le SPR où les règles d'implantation prescrites dans le règlement du SPR sont reprises et hors secteurs de coteaux concernés par un périmètre d'attente et un périmètre d'études.

L'objectif des nouvelles règles définies est d'assurer une protection forte du tissu pavillonnaire et de maîtriser la densification dans des secteurs qui ont été soumis à une forte pression au cours de la dernière décennie. En effet, la taille moyenne des parcelles nouvellement créées n'a cessé de diminuer passant de 500m^2 à 250m^2. Le gabarit des voies de desserte, très étroites, ne permet pas de supporter une augmentation croissante du trafic automobile. De plus, les difficultés de stationnement sont croissantes dans ces quartiers. Le domaine public supporte l'essentiel du stationnement. En effet, nombre de garages ont été transformés en pièces à vivre ou chambres et il n'existe plus de possibilité de stationnement sur des parcelles de plus en plus petites.

Pour encadrer ce phénomène, plusieurs règles ont évolué dans les secteurs de la zone UP non soumis aux prescriptions du SPR :

- **une uniformisation des hauteurs** sur toute la zone à 6m à l'égout du toit et 9m de hauteur plafond (R+1+combles ou attique) avec un gabarit enveloppe imposant des pentes de toiture ;
- **un recul obligatoire de 5m par rapport à l'alignement** visant à la fois à permettre le stationnement d'un véhicule à l'avant de la parcelle et incitant au traitement paysager de la marge de recul avec notamment une clôture ajourée sur sa partie haute et une haie obligatoires, contribuant à une plus grande qualité depuis l'espace public également ;
- **une implantation obligatoire des constructions dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur définie par rapport à l'alignement.** Dans le PLU de 2007, deux bandes constructibles avaient été définies : une première de 25m où les règles d'implantation était assez souple, une deuxième au-delà de 25m où des retraits par rapport aux limites séparatives étaient imposés, mais la construction était possible. Le secteur UHb interdisait toute construction au-delà d'une bande de 55m. Le règlement du PLU révisé est donc beaucoup plus strict que celui de 2007 et encadre fortement la constructibilité dans le tissu pavillonnaire.

  L'objectif ainsi poursuivi, en cohérence avec le PADD, est de préserver les cœurs d'îlots qui constituent des réservoirs écologiques d'importance dans un tissu urbain déjà dense et contribuent à la résorption des îlots de chaleur urbains. Ces cœurs d'îlots ont fait l'objet d'un mitage important au cours de la dernière décennie, augmentant l'imperméabilisation des sols, accroissant les mouvements de terrain, ainsi que les difficultés de stationnement et les conflits de voisinage ;

> **des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui varient en fonction de la largeur du terrain et de la période à laquelle a lieu la division de la parcelle (avant ou après l'approbation du PLU)** pour s'adapter à des situations variées. L'objectif n'est pas de figer complètement le tissu pavillonnaire. C'est pourquoi des règles spécifiques ont été définies pour les parcelles ayant fait l'objet d'une division avant la date d'approbation du PLU. Néanmoins, ces nouvelles dispositions permettent d'encadrer la division foncière, phénomène qui s'est accentué avec la loi ALUR et ainsi :
  - de veiller à la qualité d'intégration des futures constructions dans le tissu existant ;
  - de limiter les vis-à-vis ;
  - d'éviter une perte d'ensoleillement trop importante ;
  - de préserver des surfaces non imperméabilisées.

> la **définition d'une emprise au sol dégressive** : cette mesure répond à une double logique : ne pas pénaliser les petites parcelles en leur permettant d'évoluer et de moderniser du bâti souvent de faible qualité et limiter la constructibilité sur les grandes parcelles.

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%

> la **définition d'un coefficient d'espaces de pleine terre progressif** : dans la même logique un coefficient d'espaces de pleine terre progressif a été mis en place afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles les plus grandes.

Surface de la parcelle	UP
<300m²	35%
De 300m² à 499m²	40%
De 500m² à 749m²	50%
≥750m²	60%

4.4.7. La zone UR

4.4.7.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

La zone UR est une zone à vocation dominante d'habitat présentant une certaine diversité des fonctions urbaines. On y retrouve ainsi, outre du logement et de l'hébergement, des équipements et de l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'artisanat et du commerce de détail.

Les pieds d'immeuble accueillent en effet parfois des activités autres que du logement.

Le PLU révisé entend préserver cette diversité qui permet la création de pôles d'animation au cœur des différents quartiers.

4.4.7.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies	Recul de 8m minimum obligatoire	Cette règle est directement issue du PLU de 2007. Les résidences d'habitat collectif se caractérisent par un tissu urbain assez aéré, faisant la part belle aux espaces libres de toute construction. Le PLU révisé reprend ces principes.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives Retrait de L=H avec un minimum de 8m si baies Retrait de 4m mini en l'absence de baie En limite avec la zone UP : 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 UR	Cette règle reprend en partie la règle édictée par le PLU de 2007, avec un retrait de L=H avec un minimum de 8m si la façade est percée de baie. Néanmoins, le retrait a été réduit en cas de façade aveugle. Si le minimum est toujours de 4m, il n'est plus fonction de la hauteur du bâtiment, autorisant une densification maîtrisée dans cette zone. Une nouvelle règle a été introduite afin de favoriser une transition avec le tissu pavillonnaire. Un principe de hauteurs dégressives a été instauré afin d'éviter des ruptures d'échelle trop marquées entre tissu d'habitat collectif et tissu pavillonnaire.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Hauteur de la façade la plus haute avec 8m minimum	Cette règle est plus stricte que dans le PLU de 2007. En effet, la distance entre deux constructions non contiguës pouvait être réduite à 4m en cas de façade aveugle. Dans le PLU révisé, cette souplesse n'est plus autorisée. La nouvelle règle vise à favoriser un tissu aéré, à limiter les vis-à-vis et favoriser l'ensoleillement des pièces à vivre.
Emprise au sol des constructions	30% maximum	Cette règle est directement issue du PLU de 2007.
Hauteur des constructions	12m maximum au faîtage ou à l'acrotère Majoration possible d'1m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 4m de dalle à dalle.	La hauteur a été réduite de 13m à 12m. Une majoration d'un mètre est néanmoins autorisée lorsque le rez-de-chaussée a une vocation commerciale ou d'activités de service pour favoriser la création de locaux d'activités aux normes et fonctionnels.

4.4.8. La zone N

Le règlement de la zone N a été revu par rapport au PLU de 2007. En effet, la zone N et les différents secteurs qu'elle comportait dans le PLU de 2007 offraient des droits à construire qui pouvaient remettre en cause le caractère naturel de la zone, notamment dans les secteurs N1 et N2.

L'un des enjeux de la révision du PLU a donc été de définir un règlement très strict pour la zone N afin de protéger au mieux ces espaces de grande qualité tant sur le plan paysager qu'environnemental.

La zone N comprend également 3 secteurs spécifiques : Nj, Nl et Nr. Le secteur Nr a exactement le même règlement que la zone N stricte, la seule différence est que le règlement du SPR s'applique en plus de celui du PLU.

4.4.8.1. Les destinations et sous-destinations autorisées

Secteurs et sous-secteurs de la zone N	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
Zone N	- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ; - 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 ; - L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des logements, existants dans la zone à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 20m2 de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable ; - Les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion forestière et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.	Les sous-destinations autorisées en zone N stricte sont désormais très limitées et en lien avec l'usage des sols existants afin d'assurer une protection stricte des espaces naturels concernés.
Secteur Nr	- Outre, les destinations et sous-destinations autorisées en N, le règlement du secteur Nr prévise également : - En cas d'aménagement de chemins ou aires de repos : - être réalisés en matériaux perméables ; - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, méange	Comme en zone N, les sous-destinations autorisées en secteur Nr strict sont désormais très limitées et en lien avec l'usage des sols existants afin d'assurer une protection stricte des espaces naturels concernés. Le règlement du secteur Nr reprend, en outre, les prescriptions du SPR.

Secteurs et sous-secteurs de la zone N	Destinations et sous-destinations autorisées	Principes justificatifs
	terre/pierre stabilisé à la chaux, “chemins empierrés”, chemins en gravier, engazonnement… - L’insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d’entretien et d’aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ; - L’aménagement de la signalétique doit faire l’objet d’un projet d’ensemble et cohérent.	
Secteur Nl	- La destination “Equipements d’intérêt collectif et services publics” ; - Les logements uniquement si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction dont la la destination ou sous-destination est autorisée, dans la limite d’un seul logement par unité foncière et de 60m² de surface de plancher maximum. - En cas d’aménagement de chemins ou aires de repos : - être réalisés en matériaux perméables ; - choisir en priorité des techniques traditionnelles, durables et économiques: terre battue, méange terre/pierre stabilisé à la chaux, “chemins empierrés”, chemins en gravier, engazonnement… - L’insertion de mobilier urbain doit être limitée à des objectifs d’entretien et d’aménagement des espaces à destination du public (cheminements, éléments pédagogiques; etc.) et garantir une bonne insertion paysagère ; - L’aménagement de la signalétique doit faire l’objet d’un projet d’ensemble et cohérent.	Une précision a été apportée concernant la question du logement. Il est en effet précisé que seuls sont autorisés les logements si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de la construction autorisée et si ils sont inscrits dans le volume et l’architecture générale du bâtiment d’activité, dans la limite d’un seul logement par activité et de 60m² de surface de plancher maximum. La zone Nl n’est en effet pas destinée à accueillir du logement. Cette rédaction vise à éviter toute dérive qui permettrait la multiplication de logements dans la zone. Le règlement du secteur Nl reprend également les prescriptions du SPR.
Secteur Nj	- Les abris de jardin d’une surface de plancher maximale de 8m², limités à un par unité foncière ; - Pour les jardins maraîchers, associatifs et familiaux, cette limite est portée à 20m² de surface de plancher par abri sous réserve que les caractéristiques architecturales garantissent une homogénéité sur le secteur géographique donné et que les abris soient bien intégrés dans le paysage.	Ce secteur est une nouveauté du PLU révisé. Son objectif est la préservation de secteurs de jardins existants. Ces jardins sont des jardins associatifs ou familiaux. Ces secteurs assurent une transition entre le tissu urbain dense et la zone naturelle. Ils participent également de la valorisation du paysage d’entrée de ville. De ce fait, seuls les abris de jardin de taille limitée y sont autorisés.

4.4.8.2. Les autres règles

Paragraphe	Contenu du règlement	Principes justificatifs
Implantation des constructions par rapport aux voies **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**	Les constructions autorisées doivent s'implanter en veillant à la meilleure insertion possible pour limiter les impacts sur l'environnement et le paysage.	La zone N ne comporte pas de parcelles type. Les unités foncières sont de taille très variées, rendant difficiles la rédaction d'une règle générique. De plus, les droits à construire sont quasi inexistants. En N et Nr, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. En Nj, seules des constructions de taille limitée sont autorisées (abris de jardins). Seul le secteur Nl ouvre des droits à construire qui sont encadrés assez fortement afin de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone. Concernant l'implantation des constructions autorisées, il a donc été fait le choix d'être assez souple, en veillant néanmoins à la meilleure insertion possible des constructions nouvelles en tenant compte du caractère naturel et paysager de la zone.
Emprise au sol des constructions	***Dans toute la zone N :*** 10%	Le règlement définit une emprise au sol maximale très limitée, afin de respecter le caractère naturel de la zone. Cette emprise au sol s'applique uniquement en secteur Nl où des droits à construire sont ouverts. Pour la zone N et les autres secteurs, les conditions de constructibilité définies précédemment viennent réduire l'emprise au sol maximale autorisée de fait.
Hauteur des constructions	***En Nl uniquement :*** 12m maximum ***En Nj uniquement :*** 3,5m maximum	Les hauteurs maximales autorisées varient en fonction de la vocation de la zone. Elles ont été définies pour limiter au maximum l'impact sur le paysage.

4.5. Justification des règles découlant des inscriptions graphiques

Outre les limites des différentes zones, le document graphique du PLU comporte un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

4.5.1. La préservation du patrimoine bâti

La Ville de Brunoy bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité, reconnu par l'adoption, le 18 février 2019, d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Lors des réunions publiques, des cafés PLU et des ateliers participatifs qui se sont déroulés à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les Brunoyens ont exprimé leur attachement à ces particularités architecturales locales.

Ces échanges ont conduit la Ville à réaffirmer la nécessité de mettre la protection du patrimoine brunoyen au cœur du projet de territoire et du PLU.

En complément du travail d'inventaire du SPR, un groupe de travail Patrimoine a été constitué, réunissant des représentants des associations brunoyennes (SAHAVY, Le Menhir Brunoy Ecologie, Réveille-toi Brunoy...). Il a réalisé un important travail d'inventaire qui a permis d'identifier plus de 200 bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments, dont certains étaient déjà identifié dans le PLU de 2007, font l'objet de prescriptions spécifiques interdisant sa démolition et encadrant les modifications de façades et de toitures, ainsi que les extensions. Ces prescriptions sont détaillées dans le document « 5.1 Règlement » du PLU au « Titre 5 : Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable ». Les différents éléments de patrimoine recensés sont listés dans le document « 5.2 Annexe relative au patrimoine bâti brunoyen remarquable » qui fait partie intégrante des pièces règlementaires du PLU.

Au nombre de 232, ces **éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** sont identifiés par une étoile rouge et un numéro sur le document graphique qui renvoie à la liste figurant au document 5.2.

Le recensement des associations locales a été mené selon la méthode de repérage et de classement du patrimoine architectural suivante :

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE (CLASSEMENT SOMMAIRE)

A. Grandes demeures XVIIIème et XIXème

En général volume régulier, toit Mansard, façades à modénatures (linteaux, corniches, bandeaux) inscrit dans un vaste jardin.

B. Maisons de villégiatures années 1900 à 1930 (type dominant)

Prédominance de la meulière en façades, brique, céramiques de couleur, charpentes bois de toiture, riche ornementation, volumes souvent en addition, parfois présence de clocheton. Influence Art Nouveau. Faux pans de bois en façade (notamment sous toiture), en particulier dans la période 1918-1930. Toitures fréquemment en ½ croupe.

C. Chalets pittoresques ou maisons atypiques (faiblement présents)

Présence de pans de bois, volumes de faibles dimensions, en général en rez-de-chaussée, caractère pittoresque.

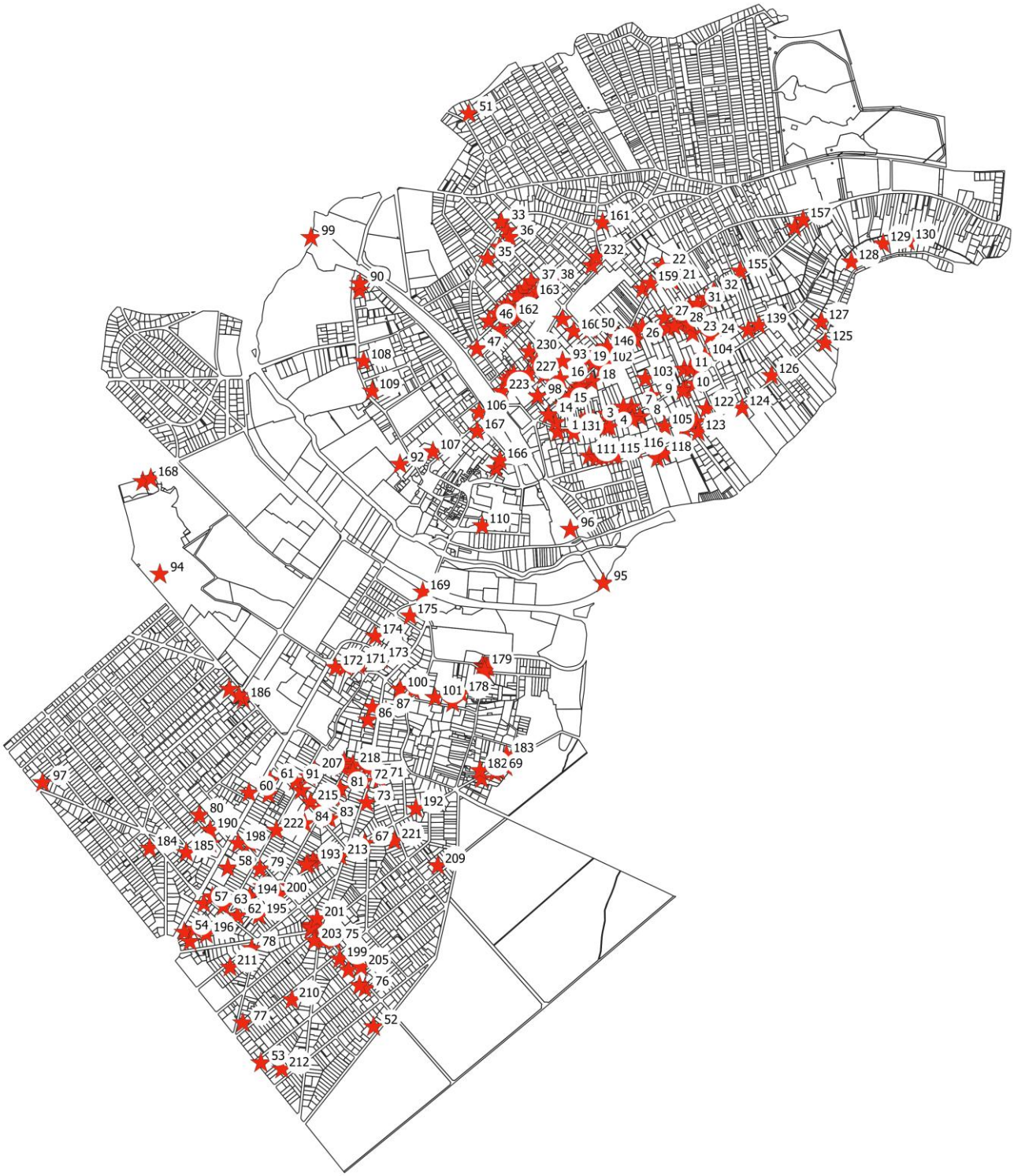
D. Maisons années 1930/1960 (faiblement présentes)

Représentatives des mouvements architecturaux français (Mouvement moderne années 20/30, brutalisme années 60)

GRADUATION DE LA VALEUR ARCHITECTURALE

1. **Architecture remarquable** par ses volumes, ses toitures, la composition et l'ornementation des façades ; impact urbain ; réalisation par un architecte reconnu (Léon Léger par exemple)
2. **Architecture de grand intérêt**, selon les mêmes éléments cités ci-dessus,
3. **Architecture présentant un intérêt,** selon les mêmes éléments cités ci-dessus.

Les types A et B sont classés en trois catégories 1, 2 ou 3. Les types C et D en une seule catégorie « remarquable ». En l'absence de visite des intérieurs, la valeur architecturale est de toute évidence reconnue uniquement au niveau du clos et du couvert.



4.5.2. La préservation du patrimoine naturel

Dans son axe 2 « Engager Brunoy dans une politique de développement durable », la Ville de Brunoy insiste sur la nécessité de « renforcer la place du végétal dans la ville ».

La Ville a donc décidé dans son zonage et son règlement d'utiliser tous les outils que le Code de l'Urbanisme met à sa disposition pour protéger et valoriser la trame verte communale.

4.5.2.1. La trame verte

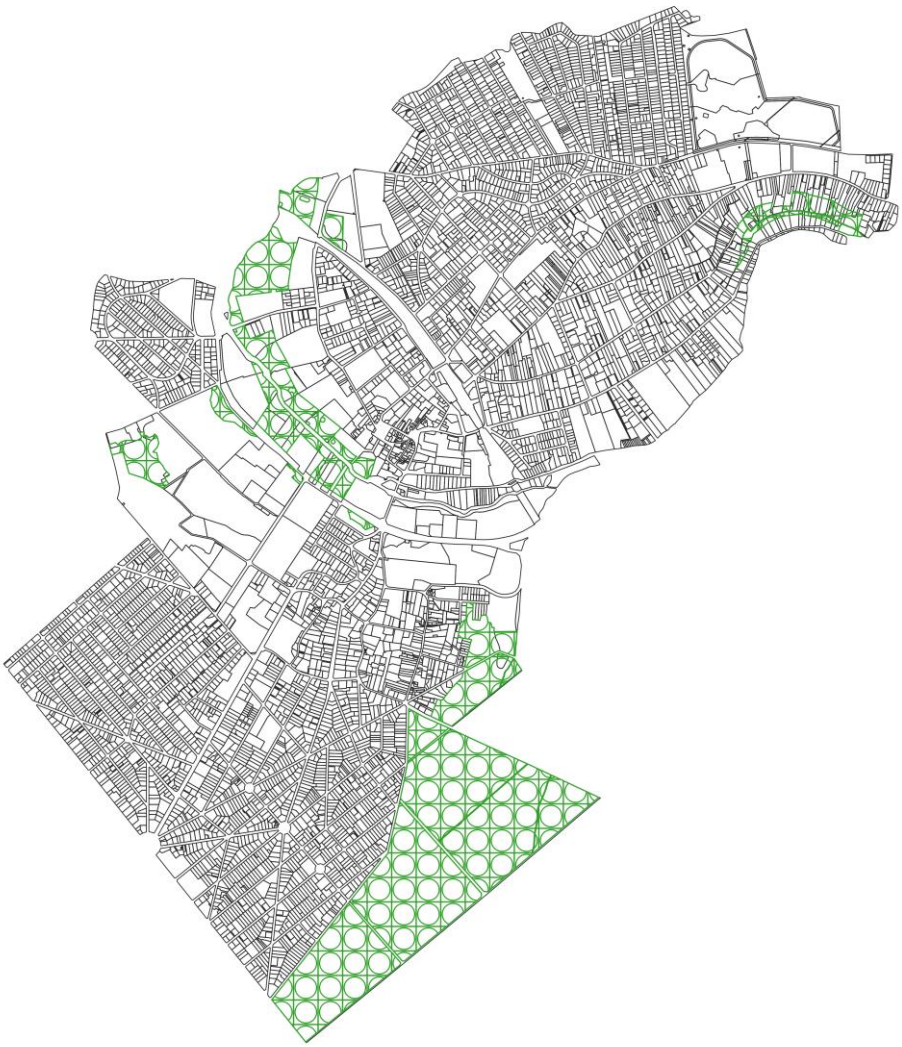
Plusieurs outils graphiques ont été mobilisés pour identifier et préserver la trame verte en tenant compte de la qualité environnementale et de la fonction des différents espaces :

- **les 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 (95,2 ha environ) : représentés sur le document graphique par un quadrillage vert, ils assurent une protection forte des boisements existants ou à créer. Tout défrichement y est interdit.

  Sont classés en EBC : les boisements des vallées de l'Yerres et du Réveillon, la forêt domaniale de Sénart, les coteaux de l'Yerres.

  Les Espaces Boisés Classés du PLU de 2007 ont été réduits à la marge. Les Espaces Boisés Classés qui ont été supprimés sont des parcs urbains, aménagés, boisés à la marge. Ils ont été classés en Espaces Verts Paysagers dans un souci de cohérence.

Les Espaces Boisés Classés du PLU révisé



> les **Espaces verts paysagers à préserver (EVP)** en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Les **Espaces verts paysagers à préserver (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 parcs urbains paysagers ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué. Des constructions limitées aux annexes, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pourront y être autorisées à condition de préserver la qualité paysagère du lieu et de limiter l'imperméabilisation des sols.

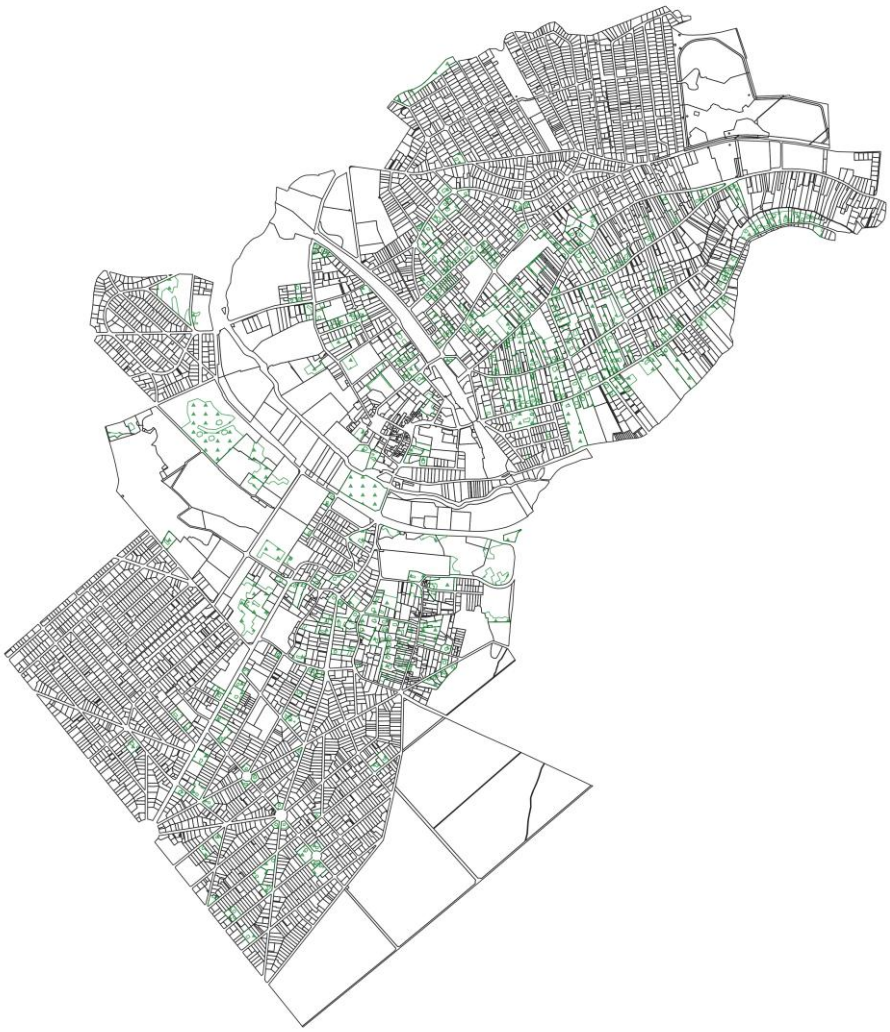
Ont été identifiés comme Espaces verts paysagers à préserver les squares, jardins publics et promenades, ainsi que des jardins privatifs constituant des cœurs d'îlots à préserver dans un tissu urbain dense, **soit 52,2ha**. Ces espaces contribuent à la fois :

- à la résorption des îlots de chaleur urbain ;
- à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain.

Evolution par rapport au PLU de 2007 : ce classement est une nouveauté du PLU révisé. Certains de ces espaces étaient classés en EBC dans le précédent PLU, d'autres ne faisaient l'objet d'aucune protection. Le travail du groupe Patrimoine a permis d'alimenter l'inventaire des Espaces Verts Paysagers.

Le classement en EVP offre une protection plus adaptée aux espaces verts en milieu urbain et permet leur valorisation paysagère et leur ouverture au public.

Les Espaces Verts Paysagers du PLU

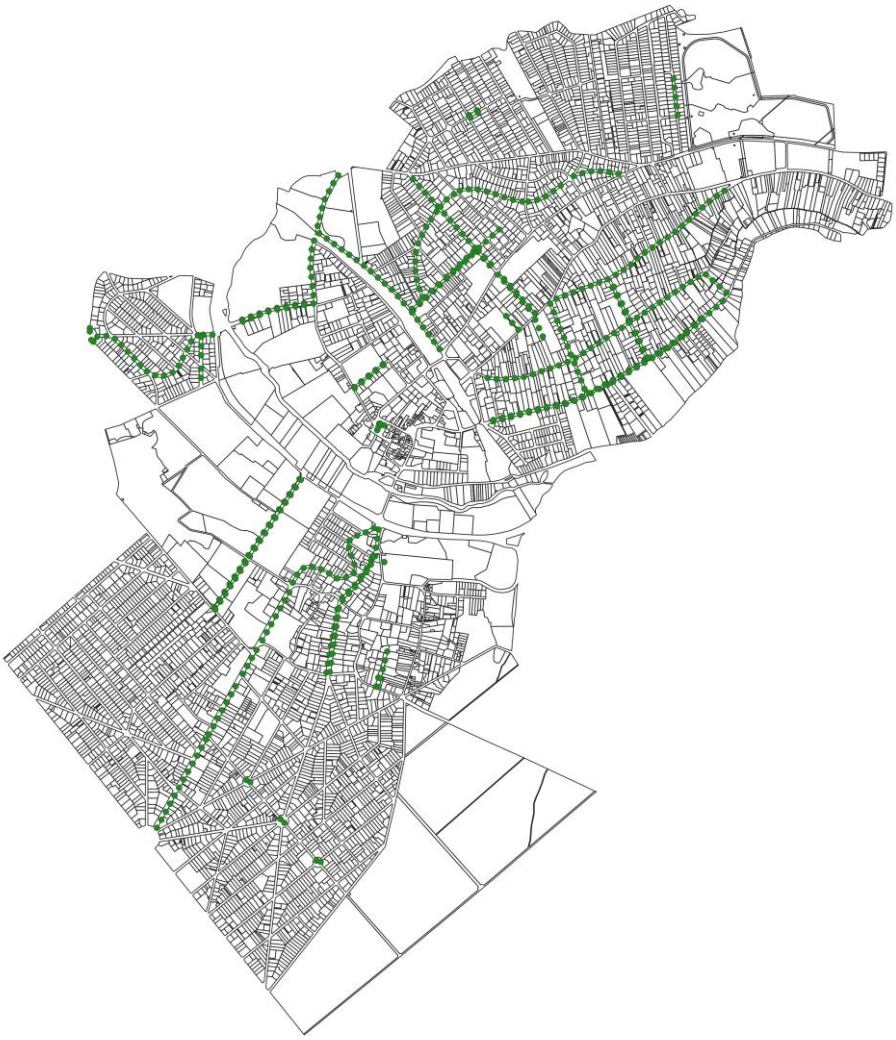


> Des **alignements d'arbres à préserver ou à créer au titre au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont représentés sur les documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage 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, mais rend impératif leur remplacement. Ont également été identifiés des alignements d'arbres, aujourd'hui, inexistants à créer pour compléter la trame verte communale.

Sont concernés en tout ou partie les axes suivants : avenue du Général Leclerc, place Gutierrez de Estrada, place des Fêtes, place Marguerite, avenue du Petit Château, avenue des Ombrages, rue Talma, avenue Portalis, allée des Coteaux Briards, place Gambetta, avenue Joffre, avenue des Bosquets, rue de Soulins, rue du Réveillon, impasse Robert Dubois, place Saint-Médard, place de la Mairie, rue d'Yerres, rue des Vallées, rue du Rôle, route de Brie, avenue Bolviller, avenue du Sauvageon, avenue du Numance Bouel, avenue Saint Hilaire, avenue du Président Kennedy, rue Armand Fabre, avenue de la Pointe, rue du Val Fleury. **Au total, un linéaire de 15,2km a été préservé ainsi**.

Cette inscription graphique constitue une nouveauté du PLU révisé.

Les alignements d'arbres à préserver ou à créer du PLU révisé



- 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, mais rend impératif leur remplacement.**109 arbres** ont déjà été identifiés en s'appuyant sur le travail d'inventaire réalisé lors de l'élaboration du Site Patrimonial Remarquable.

  Néanmoins, ce recensement n'est pas exhaustif et peut être complété par modification du PLU.

  Cette inscription graphique constitue une nouveauté du PLU révisé.

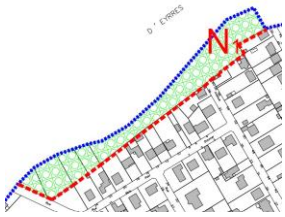
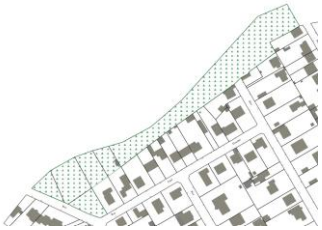
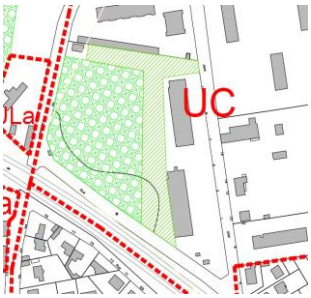
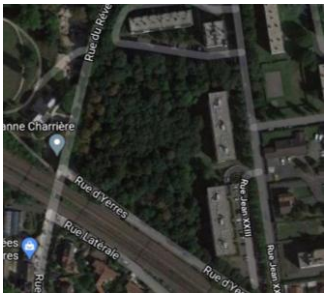
- Des **sentes à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par des tirets rouges sur le document graphique. Trois sentes ont ainsi été identifiées et sont protégées par le PLU : le sentier de la Cour des Miracles au Sud de la rue Jules Ferry, le chemin du Milieu de la Cabane qui permet de découvrir les coteaux de la vallée de l'Yerres, le sentier n°15 qui relie la rue du Rôle à la rue de Cerçay.

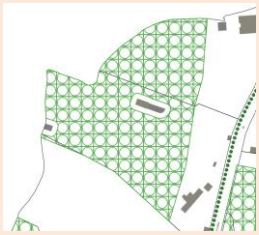
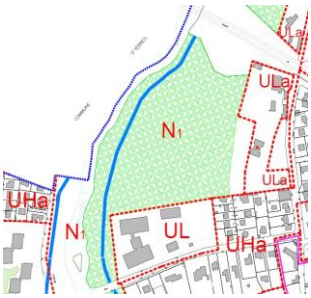
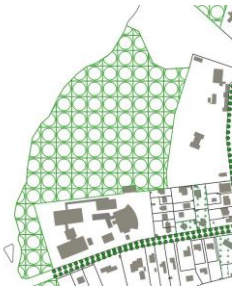
  Cette inscription graphique constitue une nouveauté du PLU révisé.

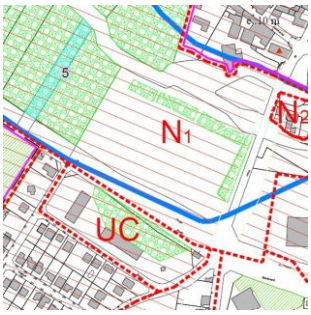
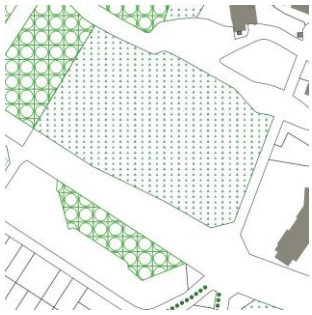
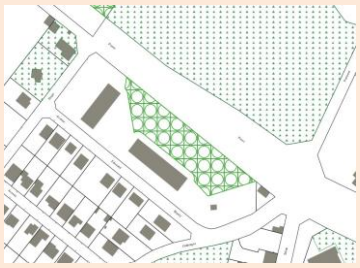
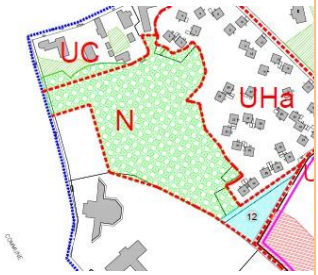
- Des **perspectives visuelles à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** identifié par un cône vert sur le document graphique. 10 cônes de vue ont ainsi été identifiés sur le document graphique. Ils ont pour vocation de conserver les vues existantes sur les vallées de l'Yerres et du Réveillon. Ces perspectives sont de moins en moins nombreuses et de moins en moins visibles depuis le domaine public à cause de la densification qu'a connu le tissu pavillonnaire au cours de la dernière décennie, avec notamment l'urbanisation en 2ème, voire 3ème rideau.

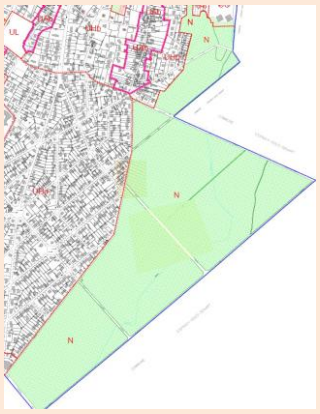
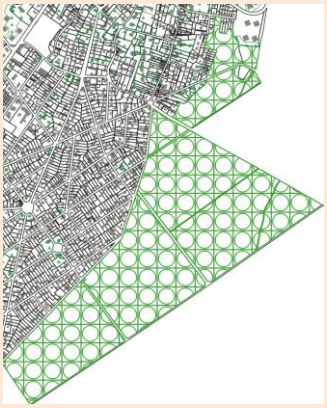
  Cette inscription graphique constitue une nouveauté du PLU révisé.

4.5.2.2. Les évolutions des protections de la trame verte par rapport au PLU de 2007

Evolution des EBC entre le PLU de 2007 et le projet de PLU			
PLU 2007	**PLU en projet et photos**	**Superficie**	**Justification de l'évolution**
	 	PLU 2007 : 0,67ha Projet de PLU : 0,71ha	Cet EBC du PLU de 2007 a été transformé en EVP. Ce changement de classement ne remet pas en cause le caractère boisé de la vallée du Réveillon et la volonté de préserver cet espace naturel. Il a uniquement été motivé par la volonté de définir un classement plus adapté à un aménagement de cet espace pour permettre une ouverture au public limitée. Le classement en EBC ne permet, en effet, pas l'aménagement de sentiers pédestres, l'installation de bancs ou dispositifs d'information pédagogiques. Le classement en EVP est plus adapté à ce type d'aménagements légers de plein air.
	 	PLU 2007 : 3,5ha Projet de PLU : 3,5ha	Si la superficie et le classement du boisement du secteur des Coteaux n'ont pas évolué, sa délimitation a été revue à la marge pour tenir compte des remarques de RTE concernant les impératifs liés au passage de lignes haute tension dans ce secteur. La suppression d'EBC sous la ligne haute tension a été compensée par le classement en EBC de la parcelle voisine qui présente un caractère boisé.
	 	PLU 2007 : 0,8ha Projet de PLU : 0,8ha	Les limites de cet EBC n'ont pas évolué, assurant une protection des boisements existants. Seul a été supprimé l'ensemble paysager à protéger afin de permettre la rénovation et la modernisation de cette résidence.

Evolution des EBC entre le PLU de 2007 et le projet de PLU			
PLU 2007	**PLU en projet et photos**	**Superficie**	**Justification de l'évolution**
		PLU 2007 : 1,7ha Projet de PLU : 1,6ha	Cet EBC a été mis à jour pour tenir compte de la réalité du site. Les quelques constructions légères ou non, existantes sur la parcelle, ont été détourées afin de permettre leur entretien ou leur réhabilitation dans l'esprit du site. Ce secteur reste néanmoins très encadré dans son évolution par un classement en secteur Nr (zone naturelle stricte où aucune nouvelle construction n'est autorisée), doublé d'une inscription dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du site classé de la Vallée de l'Yerres.
		PLU 2007 : 4,7ha Projet de PLU : 4,7ha	Cet EBC n'a pas évolué.
		PLU 2007 : 11,1ha Projet de PLU : 10,4ha	Cet EBC a été mis à jour pour tenir compte de la réalité du site. Les quelques constructions légères ou non, existantes sur la parcelle, ont été détourées afin de permettre leur entretien ou leur réhabilitation dans l'esprit du site. Ce secteur reste néanmoins très encadré dans son évolution par un classement en secteur Nr (zone naturelle stricte où aucune nouvelle construction n'est autorisée), doublé d'une inscription dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et du site classé de la Vallée de l'Yerres. De plus, l'EBC a été supprimé sous l'emplacement réservé n°5 du PLU 2007. Le Code de l'Urbanisme ne permet pas de cumuler ces deux inscriptions graphiques. La Ville ayant la maîtrise foncière de cette parcelle l'emplacement réservé a été supprimé

Evolution des EBC entre le PLU de 2007 et le projet de PLU			
PLU 2007	**PLU en projet et photos**	**Superficie**	**Justification de l'évolution**
			dans le projet de PLU. Mais le projet de création de liaison douce vers le centre ville reste d'actualité, comme indiqué dans le PADD.
	 	PLU 2007 : 0,5ha Projet de PLU : 0ha	Cet EBC a été supprimé pour tenir compte de la réalité du site. Il s'agit en fait d'un espace vert paysagé, aménagé et ouvert au public. Cet espace est boisé aux franges, mais comporte des aménagements pour l'accueil du public (cheminements, fontaine, mobilier). C'est pourquoi un classement en EVP a été préféré, permettant de préserver cet espace, tout en tenant compte de sa vocation d'espace vert public.
		PLU 2007 : 0,3ha Projet de PLU : 0,3ha	Cet EBC n'a pas évolué.
		PLU 2007 : 2,5ha Projet de PLU : 2,5ha	Cet EBC n'a pas évolué.

Evolution des EBC entre le PLU de 2007 et le projet de PLU			
PLU 2007	**PLU en projet et photos**	**Superficie**	**Justification de l'évolution**
		PLU 2007 : 61,8ha Projet de PLU : 61,8ha	Cet EBC n'a pas évolué.

4.5.3. Les emplacements réservés et servitude de localisation

Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme sont identifiés sur le document graphique par un quadrillage rouge et un numéro. Au nombre de 12, ils concernent :

- **L'élargissement et la sécurisation d'axes routiers** : emplacements réservés n°3, 5, 7, 11 et 12 ;
- **La création d'espaces paysagers** : emplacements réservés n°1, 4 et 10 ;
- **L'extension d'équipements scolaires** : emplacements réservés n°2, 8 et 9 ;
- **L'aménagement de liaisons douces :** emplacement réservé 6.

Evolution par rapport au PLU de 2007 : le tableau ci-après récapitule les évolutions des emplacements réservés par rapport au PLU de 2007. Les emplacements réservés ont été renumérotés pour tenir compte des suppressions.

N°	Bénéficiaire	Objet	Evolution
1	Commune	Aménagement de voirie	Maintenu Fusionné avec le n°2 et renuméroté ER 3 dans le PLU révisé
2	Département	Pan coupé rue de la Poste	Maintenu Fusionné avec le n°2 et renuméroté ER 3 dans le PLU révisé Changement de bénéficiaire
3	Commune	Equipements sportifs Accès au bord de l'Yerres	Maintenu L'objet a évolué « Renaturation des espaces en site classé », devient l'ER4
4	Commune	Elargissement de la rue des Godeaux	Maintenu Renuméroté ER5
5	Commune	Aménagement paysager des bords de l'Yerres	Maintenu L'objet a évolué et devient l'ER6
6	Commune	Elargissement à 10 mètres de la rue Latérale	Supprimé, ne répond plus à un besoin

N°	Bénéficiaire	Objet	Evolution
7	Commune	Redressement Alignement de la rue de Montgeron	Maintenu Renuméroté ER7
8	Commune	Extension du cimetière	Supprimé, ne répond plus à un besoin
9	Commune	Extension du groupe scolaire du Chêne	Maintenu, mais étendu Renuméroté ER2
10	Commune	Réalisation d'un espace de loisirs avenue des Peupliers	Supprimé
11	Commune	Assurer la liaison piétonne dans le cadre du Fil Vert	Supprimé
12	Commune	Espace paysager aux abords du site du Muséum	Maintenu Renuméroté ER10

Une servitude de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme a été définie pour la création d'une passerelle piétonne sur l'Yerres, afin de relier le Nord et le Sud de la commune et de permettre un accès plus aisé des quartiers Sud au centre ville. La création de cette passerelle doit faire partie intégrante du projet d'aménagement du site Ombrages/Muséum.

4.5.4. La mixité sociale

Deux **Servitudes de mixité sociale au titre des articles L.151-15 et L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme** ont également été créées. Elles sont identifiées par un quadrillage bleu et un numéro sur le document graphique.

L'objectif de ces deux servitudes est de permettre la requalification et le conventionnement de logements locatifs privés qui constituent, aujourd'hui, des logements locatifs sociaux de fait, souvent assez dégradés.

Ces deux servitudes s'inscrivent dans la traduction règlementaire du PADD pour tendre vers plus de mixité sociale et offrir un parcours résidentiel complet aux Brunoyens.

4.5.5. La préservation du commerce

Dans son axe 4 « *Affirmer l'avenir économique de Brunoy* », le PADD met en avant la nécessité de redynamiser le commerce de proximité, en renforçant notamment la centralité commerciale du centre gare, aujourd'hui fragile, et en développant/préservant/réorganisant les pôles de commerce de proximité.

Pour ce faire, une stratégie commerciale est en train d'être mise en œuvre. Ses prémisses ont été traduits règlementairement dans le PLU. Il s'agit avant tout d'éviter la dispersion des activités et favoriser leur regroupement pour permettre la création de véritables linéaires, incitant le chaland à la flânerie. Cela s'est traduit par la mise en place de linéaires commerciaux et artisanaux à préserver et à développer, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Les axes suivants sont concernés :

- Les principaux axes commerçants du centre ville ;
- Une partie de la rue de Cerçay,

- Une partie de la rue de Montgeron,
- Une partie de l'avenue du Général Lerclerc.

Le long de ces linéaires, les rez-de-chaussée ne peuvent accueillir que les sous-destinations suivantes, à l'exception des équipements autorisés dans la zone :

- 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 changements de destination sont également interdits.

Evolution par rapport au PLU de 2007 : l'identification de ces linéaires au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme constitue également une nouveauté du PLU révisé pour les polarités de quartier, traduisant la volonté de la commune d'initier, dans son document d'urbanisme, une véritable politique de développement commercial. Les linéaires du centre ville ont été revus pour tenir compte de la réalité commerciale et des évolutions récentes.

4.5.6. Les périmètres d'attente de projet d'aménagement en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

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.

Trois périmètres d'attente ont été définis, 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 a été instaurée limitant les possibilités de construction ;
- La zone UA de la RN6 : les services de l'Etat sont actuellement en train de mener des études sur le réaménagement de cet axe et le potentiel de valorisation de ces abords. Dans l'attente de ces études, il n'est pas possible à l'heure actuelle de définir un règlement adapté dans le PLU révisé ;
- Le centre gare : une étude va être lancée prochainement sur ce secteur stratégique de la commune. Les principaux éléments du cahier des charges ont été repris ci-après.

Justification du périmètre d'attente du centre gare

Contexte et études antérieurs

- Instauration d'un périmètre d'études dans le Centre-Ville élargi en date du 8 avril 2016;
- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 24 juin 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 intéressé à les valoriser;
- Etude du commerce en centre-ville avec la Chambre de Commerce et D'industrie de l'Essonne de 2016;

- Etude sur le logement de 2017 ;
- Etude du pôle multimodal en cours et rénovation du PSR ;
- Etudes de l'offre de stationnement et les déplacements en centre-ville en cours.

Objet de l'étude :

L'enjeu de l'étude est celui du confortement et du développement de l'attractivité et du dynamisme du centre-gare, dans un contexte d'accès au cœur de ville historique de Brunoy.

Ceci se traduit par la mise en œuvre d'actions concentrées dans un périmètre limité autour des éléments de centralité et par l'aménagement des délaissés ferroviaires.

Dans cette perspective, des objectifs particuliers ont été définis :

- Mieux connecter le pôle gare (RER, gare routière) avec le nord et le centre de la ville, notamment en termes d'accès aux modes doux
- Faire des délaissés l'amorce du SPR et la porte d'entrée ouverte au développement de la ville (logement, emploi, commerces, services et loisirs) à connecter étroitement au centre bourg historique et aux espaces naturels des bords de l'Yerres (pas un nouveau quartier mais une continuité du bourg ancien et des bords de l'Yerres marqué par la mixité fonctionnelle)
- Faire de la présence de la gare un vecteur d'attractivité commerciale du centre-ville
- Repenser le centre gare autour du piéton et des modes doux
- Penser le pôle gare en vert

Contexte du secteur d'étude :

Le centre gare est composé de quatre entités juxtaposés qui aujourd'hui ne sont pas synergiques :

- le bourg historique structuré autour de 3 places (place Saint-Médard, place de la Mairie/ parvis médiathèque) et de son tissu commercial et de services,

- la gare et ses excroissances (gare routière, PSR) support d'externalités plutôt négatives,

- les voies et délaissés ferroviaires (vastes espaces inoccupés constituant une coupure physique et sensorielle avec le nord de la ville)

- des espaces naturels classés des bords de l'Yerres au sud (colonne vertébrale de la ville créant également une coupure au sud).

Problématiques recensées :

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. Ce dernier constitue une raison d'attractivité importante pour Brunoy. Cependant subsistent des aspects problématiques liés à l'histoire du développement de la ville :

- Le centre-gare souffre d'une rupture physique liée à la gare routière d'une part et aux voies ferrées d'autre part empêchant aujourd'hui toute unité entre la gare et ses abords et l'espace commercial et d'animation du centre ;
- Le secteur bas du quartier présente une topographie contraignante, à l'image de la jonction entre la rue de la poste et hameau Lachambaudie, espace privilégié de stationnement, et la place de la gare ;

- Les commerces ne sont pas assez visibles ; ces dernières sont vieillissants et en cours de mutation à la recherche des nouvelles pratiques de consommation des habitants, avec un risque de paupérisation et de dégradation de l'offre commerciale ;
- L'aménagement des espaces publics et les connexions des places et leurs usages sont le fruit de plusieurs interventions étalées dans le temps et manquent d'une cohérence générale et d'une structure identifiée capable de les fédérer ;
- Les liaisons douces sont insuffisantes et l'accès au centre-ville par le sud de la ville reste pour le moins compliqué;
- L'habitat collectif est pour la plupart ancien et souffre d'une certaine vacance ;
- Les services sont nombreux, mais souvent dispersés (marché, poste, parking,...) ;
- La liaison avec le Sud de la ville est difficile (rupture de l'Yerres) ;
- Stationnement pendulaire sous tension (zone bleue)

5. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur

Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy			
Orientations du PADD	**Impacts positifs du PLU sur l'environnement**	**Points de vigilance**	**Dispositions règlementaires**
Préserver et renforcer ce qui contribue à l'image et au cachet de Brunoy	Préserver les espaces naturels et paysagers de la ville, ainsi que la trame verte diffuse des quartiers pavillonnaires Favoriser l'entretien et l'évolution des bâtis existants Limiter la consommation des espaces naturels et paysagers Limiter l'imperméabilisation des sols	Un inventaire du patrimoine bâti et naturel encore non exhaustif, à compléter	Délimitation des zones naturelles et une règlementation stricte Prise en compte du site classé de la Vallée de l'Yerres et affirmation de son caractère inconstructible dans le règlement du PLU Identification de la trame verte communale : zones N, Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces Verts Paysagers (EVP), arbres remarquables isolés, alignements d'arbres existants ou à créer, perspectives visuelles Inventaire et protection de 231 éléments de patrimoine bâti remarquable Inconstructibilité au-delà d'une bande de 25m de profondeur dans le tissu pavillonnaire (UP) Introduction d'un coefficient de surface écoaménageable et d'un coefficient de pleine terre Emplacements réservés pour la création de nouveaux espaces paysagers
Mettre en œuvre un urbanisme respectueux de l'identité de la ville et imposer une architecture de qualité au plan bâtimentaire et environnemental tout en veillant à enrichir le registre architectural de Brunoy	Préserver la qualité urbaine et la durabilité des bâtiments Préserver les cœurs d'îlots, les jardins et grands parcs, espaces de respiration dans un tissu dense	Concilier normes environnementales et qualité architecturale	Nouvelle rédaction du paragraphe sur l'aspect extérieur des constructions (ex-article 11) Prise en compte des prescriptions et préconisations du SPR Introduction d'exigences environnementales dans le règlement et dans les OAP valant règlement Inconstructibilité au-delà d'une bande de 25m de profondeur dans le tissu pavillonnaire (UP) Espaces verts paysagers à préserver

Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy			
Orientations du PADD	**Impacts positifs du PLU sur l'environnement**	**Points de vigilance**	**Dispositions règlementaires**
Inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain	Favoriser la mise aux normes thermiques des bâtiments communaux Favoriser la réutilisation des bâtiments existants et leur division pour s'adapter aux nouveaux besoins	Concilier exigences thermiques et qualité Lutter contre les marchands de sommeil et l'habitat indigne	Inventaire et protection de 231 éléments de patrimoine bâti remarquable OAP n°10 : Ombrages – Muséum, un secteur d'équipements à conforter/développer en tenant compte d'un patrimoine bâti et paysager d'exception
Préserver les parcelles du MNHN et développer sur les parcelles Villa des Sources et Clairefontaine un projet à rayonnement touristique et de jardin remarquable	Protéger un patrimoine naturel d'exception Créer du lien avec la Vallée de l'Yerres Favoriser le développement du Pôle Biodiversité-Santé, projet du MNHN	Améliorer la connaissance du patrimoine naturel du site de la Villa des Sources et Clairefontaine (inventaire de la biodiversité) avant toute mise en œuvre de projet d'aménagement et d'ouverture ay	OAP n°10 : Ombrages – Muséum, un secteur d'équipements à conforter/développer en tenant compte d'un patrimoine bâti et paysager d'exception Classement en zone naturelle N Délimitation de secteurs constructibles de taille limitée

Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable			
Orientations du PADD	**Impacts positifs du PLU sur l'environnement**	**Points de vigilance**	**Dispositions règlementaires**
Préserver la biodiversité et faire de l'eau et des milieux naturels un atout durable pour la ville	Protéger la vallée de l'Yerres Intégrer le site classé Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Développer la biodiversité sur le bâti		Classement en zone naturelle N du site classé de la vallée de l'Yerres Réécriture du paragraphe sur les réseaux, notamment celui sur le réseau d'eaux pluviales Introduction d'un coefficient de surface écoaménageable et d'un coefficient de pleine terre Obligation de végétalisation des toitures terrasses et des dalles OAP incitant à une limitation de l'imperméabilisation des sols
Maîtriser les enjeux portant sur les zones inondables et les autres facteurs de fragilité du territoire	Limiter la constructibilité sur les coteaux, zones exposées au risque Mouvement de terrain Prendre en compte le risque inondation et les nuisances dans tout projet Tenir compte du PPRi Informer les habitants sur les risques, y compris ceux ne faisant pas l'objet d'un PPRn Limiter la constructibilité le long de la RN6, axe soumis à des fortes nuisances sonores et à une pollution importante	Améliorer la connaissance du risque sur les coteaux (instauration d'un périmètre d'étude) Permettre l'évolution des quartiers déjà urbanisés situés dans des zones soumises à des risques ou nuisances	Limitation de la constructibilité dans les zones soumises à des risques et nuisances importants Instauration de périmètres d'attente sur les coteaux et la RN6 Espaces boisés classés et zone naturelle N sur les coteaux

Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable			
Orientations du PADD	**Impacts positifs du PLU sur l'environnement**	**Points de vigilance**	**Dispositions règlementaires**
Accentuer les actions en faveur des économies d'énergie et engager la transition énergétique	Favoriser l'installation d'équipements d'énergie renouvelable Promouvoir la construction de logement à haute performance énergétique	Concilier une politique de protection du patrimoine bâti ambitieuse et amélioration thermique et énergétique de ces mêmes bâtiments	Introduction d'exigences environnementales dans le règlement et dans les OAP valant règlement Promotion du bioclimatisme dans le règlement et les OAP Autorisation des dispositifs d'énergie renouvelable dans le règlement et inciter à leur utilisation
Développer un réseau de circulation pour les modes actifs	Limiter les déplacements automobiles et réduire les émissions de gaz à effet de serre Inciter à la pratique du vélo utilitaire et loisirs		Emplacements réservés pour création de liaisons piétonnes et cyclables Des OAP qui prévoient la création de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables Introduction de normes de stationnement vélos dans le règlement
Renforcer la place du végétal dans la ville et favoriser le développement d'une agriculture urbaine	Identifier et protéger les éléments constitutifs de la trame verte Protéger les jardins familiaux existants		Identification de la trame verte communale : zones N, Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces Verts Paysagers (EVP), arbres remarquables isolés, alignements d'arbres existants ou à créer, perspectives visuelles Introduction de règles plus strictes en cas d'abattage d'arbres existants dans le règlement Classement en Nj des jardins familiaux
Aborder une utilisation de la filière bois avec l'Office National des Forêts	Hors PLU		
Travailler en coopération avec le SIVOM pour favoriser l'utilisation de la filière méthane	Hors PLU		
Améliorer la gestion des déchets	Mettre en œuvre des containers collectifs enterrés dans les collectifs et le centre ville		Adaptation du paragraphe sur les réseaux et les déchets dans le règlement

Axe 3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable			
Orientations du PADD	**Impacts positifs du PLU sur l'environnement**	**Points de vigilance**	**Dispositions règlementaires**
Promouvoir un développement respectueux du cadre urbain de la ville et de ses contraintes	Encadrer la construction de nouveaux logements Favoriser la reconfiguration du bâti existant Favoriser la diversité fonctionnelle Limiter les déplacements domicile-travail		Identification des secteurs de projets par un zonage ou des OAP valant règlement Limitation de la constructibilité dans le tissu pavillonnaire (bande de 25m) déjà dense et supportant une congestion automobile importante Possibilité d'implantation d'activités ne générant pas de nuisances dans les zones d'habitat
Faire porter le développement de la ville sur principalement trois secteurs de projet inscrits dans une recherche d'un meilleur équilibre entre emploi, logements, services, commerces et porteurs d'une dynamique inclusive	Permettre la rénovation et l'urbanisation de secteurs aujourd'hui déqualifiés ou sous-utilisés : NPNRU des Hautes Mardelles, centre gare, RN6 Inciter à la mixité sociale et à la diversité des fonctions urbaines		Identification des secteurs de projets par un zonage ou des OAP valant règlement Instauration de périmètres d'attente sur le centre gare et la RN6, en lien avec des périmètres d'études ou des études en cours
Proposer une offre diversifiée en logements afin d'offrir aux Brunoyens un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie	Permettre un parcours résidentiel complet sur la commune Tendre vers une plus grande mixité sociale	Lutter contre l'habitat indigne et améliorer la connaissance de ce phénomène	Instauration d'emplacements réservés en faveur de la mixité sociale 30% minimum de LLS dans toute opération de plus de 15 logements dans le règlement et les OAP valant règlement
Améliorer les connexions inter quartiers et les conditions de circulation et de stationnement	Améliorer la desserte en transport en commun Développer les modes alternatifs de déplacement Revoir les normes de stationnement et engager une réflexion sur le stationnement public Améliorer l'espace urbain pour une meilleure mixité des usages		Des normes de stationnement automobile revues dans le règlement et les OAP valant règlement Des emplacements réservés pour la création de liaisons douces piétonnes et cyclables Des prescriptions sur les espaces publics dans les OAP
Adapter l'offre en équipements et services	Répondre aux besoins des Brunoyens actuels et futurs		Emplacements réservés pour l'extension d'équipements existants De nouveaux équipements prévus dans les OAP
Renforcer les lieux de vie des quartiers pour assurer la présence de commerces et de services de proximité	Limiter les besoins en déplacements et renforcer l'économie locale et l'animation urbaine		Identification de linéaires commerciaux Prescriptions spécifiques sur l'aménagement des places et des espaces publics dans les OAP valant règlement

Axe 3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable			
Orientations du PADD	**Impacts positifs du PLU sur l'environnement**	**Points de vigilance**	**Dispositions règlementaires**
Organiser la cohérence de l'espace public avec un objectif d'intégration paysagère et d'équilibre des usages	Œuvrer pour la mise en œuvre d'une ville jardin		Des prescriptions spécifiques dans les OAP

Axe 4 : Affirmer l'avenir économique de Brunoy			
Orientations du PADD	**Impacts positifs du PLU sur l'environnement**	**Points de vigilance**	**Dispositions règlementaires**
Confirmer la vocation économique du front bâti de la RN6 et diversifier les activités	Permettre la requalification d'un secteur aujourd'hui déqualifié et sous-utilisé		Zone UA Périmètre d'attente
Redynamiser le commerce de proximité, notamment sur le centre gare et les quartiers	Limiter les besoins en déplacements et renforcer l'économie locale et l'animation urbaine		Identification de linéaires commerciaux Adaptation de la règle de hauteur pour les rez-de-chaussée commerciaux
Créer les conditions favorables à l'installation de nouvelles entreprises en promouvant l'innovation et en suscitant l'émergence de projets porteurs d'emplois	Limiter les besoins en déplacements et renforcer l'économie locale et l'animation urbaine		Un règlement qui favoriser la diversité des fonctions urbaines au sein de chacune des zones du PLU Un zonage UA revu Un zonage UE qui permet de conforter l'offre de soins existante à Brunoy
Développer l'offre de formation avec nos entreprises et partenaires	Hors PLU		
Inscrire le patrimoine comme moteur de développement économique, culturel et touristique	Favoriser la mise en œuvre du projet Biodiversité-Santé du MNHN		Identification de 232 éléments de patrimoine bâti à protéger OAP n°10 : Ombrages - Muséum

6. Indicateurs de suivi du PLU

Au titre de l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la **liste n'est pas exhaustive**, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ;
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient **mis à jour annuellement**, dans la mesure du possible et selon la périodicité des données.

Thème	Indicateur	Définition	Source
Air	Qualité de l'air	> Indice de qualité Citeair > Modélisation des concentrations moyennes annuelles en NO_2 (dioxyde d'azote), en particules fines et en ozone	Airparif
Eau	Consommation en eau potable	> Volume total d'eau prélevé (m^3/an)	Communauté d'Agglomération Suez Eau
Assainissement	Insuffisances capacitaires	> Identification des secteurs présentant des débordements de réseaux > Part d'eaux claires parasites dans le réseau d'eaux usées > Taux de renouvellement ou de renforcement des conduites	SyAGE
	Station d'épuration	> Capacité résiduelle de la STEP > Rendements épuratoires	SyAGE SIAAP
Déchets	Quantités collectées de déchets ménagers et assimilés	> Tonnes de déchets ménagers et assimilés par an > Part du recyclage	SIVOM

Thème	Indicateur	Définition	Source
Déplacements	Mesures de la collectivité en faveur des déplacements moins polluants	> Nombre d'actions mises en œuvre annuellement par la collectivité parmi les suivantes : réseaux de cheminements doux, réseau cyclable, bornes de recharge de véhicules électriques etc.	Commune
Energie	Energie totale consommée sur le territoire communal	> Consommation annuelle d'énergie de l'ensemble du territoire par vecteur : électricité + hydrocarbures + gaz + énergies renouvelables + divers > Nombre d'habitations, de bâtiments ou d'équipements alimentés à partir des énergies renouvelables (bois, géothermie et/ou système solaire)	Commune Opérateurs
Consommation d'espaces	Espaces consommés sur le territoire communal	> Evolution de la surface des zones agricoles, naturelles et boisées > Surface totale des zones N et A (en hectares)	Commune Institut d'urbanisme
Risques et nuisances	Exposition des populations aux risques majeurs	> Nombre d'évènements survenus dans la collectivité par type de risques et par tranche de 5 années > Nombre de nouveaux projets (habitations / établissements) en zones à risque > Nombre de points de saturation / de refoulement observés lors d'épisodes pluvieux	Commune Agglomération DDT de l'Essonne DRIEE
	Nuisances sonores	> Nombre d'actions en faveur de la réduction des nuisances sonores (mise en place d'écrans acoustique, isolation phonique des bâtiments etc.)	Commune
	Sécurité routière	> Nombre d'accidents corporels par mode de déplacements (vélos, motos, VL, TC)	Conseil Départemental d'Essonne
Cadre de vie	Evolution de la densité des espaces d'habitat	> Nombre de logements / Superficie des espaces d'habitat	INSEE
	Evolution de la densité humaine	> (Nombre d'emplois + nombre d'habitants) / Superficie des espaces urbanisés	INSEE

Thème	Indicateur	Définition	Source
Cadre de vie	Mesures de la collectivité en faveur du cadre de vie	> Végétalisation : (somme des surfaces d'espaces verts publics et privés d'usage public aménagés x 100) / superficie totale des espaces urbanisés > Protection du patrimoine naturel : combinaison des sommes des surfaces protégées réglementairement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme > Nombre d'aménagements en faveur de la valorisation du paysage > Nombre de bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19	**Commune**