

0 PLU DE BRUNOY

RESUME NON TECHNIQUE

BRUNOY

SOMMAIRE

1. Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 4
2. Pourquoi réviser le PLU ? 4
3. Les enseignements du diagnostic 6
   - 3.1. Démographie 6
   - 3.2. Habitat 6
   - 3.3. Economie 7
   - 3.4. Equipements 7
   - 3.5. Transports 7
   - 3.6. Risques et nuisances 7
   - 3.7. Transition énergétique 8
   - 3.8. Biodiversité 8
   - 3.9. Patrimoine 8
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 9
   - 4.1. Les grandes orientations du PADD 9
   - 4.2. Les différents scénarios prospectifs étudiés et leur compatibilité avec le SDRIF 10
   - 4.3. Le scénario retenu : Brunoy 2030, une qualité de vie préservée 12
   - 4.4. Comment répondre aux besoins en logements induits par le scénario retenu ? 13
5. Le zonage et le règlement : des outils règlementaires au service du projet de ville. 22
   - 5.1. Synthèse des différentes zones 22
   - 5.2. Les grands principes de l'élaboration du zonage et du règlement 23

1. Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Un Plan Local d'Urbanisme est un document qui organise le cadre de vie et le futur visage de la ville. Il couvre un ensemble de thématiques : le logement, mais aussi l'environnement, le développement économique, les équipements publics ou les déplacements. Il définit ainsi les droits à construire et permet aussi de planifier l'aménagement de la commune.

Ce document comprend plusieurs pièces :

- Le rapport de présentation qui comprend un diagnostic territorial et justifie également l'ensemble des choix faits par la Municipalité dans son projet de PLU au regard, notamment, des contraintes législatives et des documents supra-communaux qui s'imposent au PLU (tel que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet de ville en fixant des objectifs à horizon 2030 ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillent le projet sur des secteurs précis de la ville ;
- Le zonage et le règlement fixent les règles qui s'imposent à toute nouvelle construction ou évolution d'une construction existante sur chaque secteur de la commune ;
- Les annexes qui rassemblent des informations utiles à tout Brunoyen ayant un projet de construction sur le territoire : servitudes d'utilité publique, plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement, droit de préemption, etc.

2. Pourquoi réviser le PLU ?

La commune de Brunoy est dotée d'un PLU approuvé le 18 octobre 2007. Cependant, depuis cette approbation, celui-ci a connu certaines évolutions : trois modifications de droit commun en 2010, 2013 et 2015, et une modification simplifiée en septembre 2016.

Au terme de presque neuf années d'application, le PLU en vigueur a fait l'objet d'un bilan. Bien qu'ayant identifié les secteurs de projet et les principales orientations de leur aménagement, il apparaît aujurd'hui nécessaire de redéfinir un projet de territoire d'ensemble.

Par délibération en date du 23 juin 2016, le Conseil Municipal de Brunoy a prescrit la révision du PLU. Dans ce but, la commune a défini les objectifs poursuivis :

- **Compléter le projet de territoire en prenant en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable** principalement sur les sites du Muséum National d'Histoire Naturelle, les Places Gambetta, de la Gare et de la Pyramide, le Centre-Ville, la RN6, ainsi que sur le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) des Hautes Mardelles ;
- **Assurer un développement maîtrisé et mesuré de l'urbanisation** à l'échelle communale dans le respect des prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et maîtriser la densification au regard de la trame urbaine et de l'adaptation des équipements publics ;
- **Préserver la qualité du cadre de vie en prévoyant des objectifs de qualité paysagère et valoriser le patrimoine paysager, naturel et architectural exceptionnel de la ville** en cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
- **Maintenir et consolider le tissu économique local** notamment dans le cadre de l'aménagement des secteurs Gare et Centre-Ville, de la Place Gambetta, des Hautes-Mardelles et de la Place de la Pyramide.

Le futur PLU portera donc une vision actualisée du territoire, voire renouvelée prenant en compte les enjeux essentiels que sont le logement, l'emploi, les transports et la préservation renforcée de la qualité du cadre de vie afin d'aboutir à un juste équilibre entre l'accueil de nouvelles activités économiques et la production diversifiée de logements sur les secteurs de projet.

Il ne s'agit donc pas de révolutionner le PLU actuel, mais d'avancer dans la concrétisation des projets et de définir un projet de ville actualisé avec des perspectives de développement pour les années à venir au regard d'un diagnostic précis et problématisé, révélant les potentialités des quartiers en termes de développement économique et d'habitat, et valorisant le patrimoine urbain et environnemental de façon à maintenir, voire amplifier son attractivité territoriale.

Sur le plan règlementaire, l'objectif est avant tout de renforcer le PLU actuel dans la prise en compte de la préservation du cadre de vie, dans sa conformité avec les documents supra-communaux et la nouvelle réglementation mais aussi de prendre en compte les réalisations et de se replacer dans le nouveau contexte intercommunal.

Face à un risque de densification anarchique, la ville a souhaité réviser son PLU pour **maîtriser son avenir, préserver son cachet et son cadre de vie**.

- **Une image de la ville à défendre, celle de la ville jardin.**

  Le caractère vert et paysager de la ville est à préserver face à la pression foncière qui s'est accentuée à Brunoy au cours de la dernière décennie.

- **Des contraintes supra-communales de plus en plus fortes et une mise en conformité avec la nouvelle réglementation.**

  La révision du PLU de Brunoy s'opère dans une nécessité de mise en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur : disposition des lois Grenelle I et II, ainsi que de la loi ALUR. Cette révision s'inscrit aussi dans la nécessaire mise en conformité avec les documents d'urbanisme supra-communaux que sont le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)…

- **Des faiblesses dans l'écriture du PLU actuel** (espaces verts, protection des secteurs pavillonnaires).

  Le règlement du PLU de 2007 souhaitait préserver le tissu pavillonnaire. 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. Il convient donc de revoir certaines règles, notamment le coefficient d'espaces verts imposé ou les règles d'implantation, afin d'encadrer la division foncière et empêcher l'imperméabilisation des derniers cœurs d'îlots végétalisés existants à Brunoy.

- **Une dimension patrimoniale du SPR à généraliser.**

  Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) est un outil de gestion et de promotion du patrimoine brunoyen. Néanmoins, il ne s'applique pas à l'ensemble du territoire communal, mais uniquement au centre ville élargi. Le PLU a pour vocation de préserver le patrimoine sur tout le territoire. En effet, le patrimoine contribue au cachet de la ville avec les maisons meulières, les murs qui entourent les maisons, les ouvrages de ferronnerie, les alignements. Il est nécessaire de les conserver et de les préserver, notamment lorsqu'ils sont rénovés.

3. Les enseignements du diagnostic

3.1. Démographie

> Brunoy est une commune dynamique d'un point de vue démographique. Avec **26 077 habitants** en 2015 (INSEE, population municipale légale), Brunoy a gagné 738 habitants depuis 2009.

> Depuis le début des années 2000, Brunoy combine un solde naturel et un solde migratoire positifs. Brunoy est une commune attractive en particulier pour les ménages avec enfants.

> A contrario, les étudiants et les jeunes actifs ont tendance à quitter la commune, faute d'une offre en logements adaptée à leurs revenus ou tout simplement pour se rapprocher géographiquement de leur lieu d'études ou de travail.

> Avec une taille des ménages de 2,5 personnes par résidence principale en 2014, la population brunoyenne est une population familiale, ce qui se ressent sur les équipements (petite enfance et scolaires notamment) qui connaissent une forte pression.

> Néanmoins, comme la majorité des communes de France Métropolitaine, Brunoy voit sa population vieillir. Il s'agit d'un vieillissement structurel lié à l'arrivée à l'âge de la retraite de la génération du « Baby-boom » qui impacte plus particulièrement certains quartiers comme le centre-ville et certains secteurs pavillonnaires.

3.2. Habitat

> L'urbanisation de Brunoy est ancienne et s'est accélérée à compter du début du 20ième siècle à la faveur de l'arrivée du chemin de fer. Aujourd'hui, la ville est totalement urbanisée, les espaces encore disponibles étant protégés et classés (Bords de l'Yerres notamment) et donc inconstructibles.

> La faible part de logements vacants (5,9% en 2014) témoigne de la forte tension du marché immobilier à Brunoy et confirme également le caractère attractif de la commune.

> Le parc de logements brunoyen se caractérise par :

- Un tissu de maisons individuelles encore très présent (50% des logements) ;
- Un parc de logements ancien, à forte valeur patrimoniale ;
- Une grande majorité de grands et très grands logements (62% de 4 pièces ou plus) ;
- Une forte proportion de propriétaires occupants (65,5%).

> Avec **2 212 logements sociaux** au 1er janvier 2017 soit **20,2% des résidences principales**, Brunoy ne respecte pas les obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) renforcé par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui impose un taux de 25%. Pour autant, la production régulière de logements sociaux insérés au sein d'ensembles immobiliers combinant logement social et accession, a permis à la ville de dépasser le seuil des 20% et de ne plus être carencée ni soumise au paiement des pénalités. Cette situation reste, malgré tout, fragile.

> L'essentiel des logements locatifs se concentre dans le quartier des Hautes-Mardelles identifié comme Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2014-2024.

> Depuis le début des années 2000, l'effort de construction est, en moyenne de 2,57 logements pour 1 000 habitants (1 000 logements mis en chantier entre 2000 et 2015), soit un taux de construction sensiblement inférieur à la moyenne intercommunale et régionale.

3.3. Economie

> Brunoy a connu une faible dynamique de création d'emplois entre 2009 et 2014 ; la commune a une vocation essentiellement résidentielle ;
> Les espaces dédiés aux activités économiques sont peu nombreux sur le territoire communal. Les abords de la gare et de la RN6 constituent un potentiel important pour le développement économique de Brunoy ;
> Le tissu commercial brunoyen se concentre dans le centre ancien, mais d'autres petites polarités, également présentes dans le tissu urbain, doivent être préservées ;
> Le tissu commercial existant en centre-ville doit évoluer pour répondre aux pratiques commerciales des ménages (horaires adaptés, types de commerces, etc.).

3.4. Equipements

> Brunoy bénéficie d'un bon niveau d'équipements, en particulier scolaires ;
> Néanmoins, certains équipements, notamment sportifs, sont vieillissants et difficilement accessibles (en transport en commun, en voiture ou à vélo) ;
> La Ville de Brunoy a initié une politique de valorisation du patrimoine bâti brunoyen de qualité : ainsi, plusieurs équipements ont été aménagés dans des bâtiments remarquables (propriété Charrière, château des Ombrages, médiathèque, etc.). La Ville a ainsi contribué à donner un usage et à réhabiliter des bâtiments à forte valeur patrimoniale ;
> Dans un contexte démographique dynamique, de nouveaux besoins en matière d'équipements émergent : des besoins croissants en matière d'équipements (scolaires, petite enfance, intergénérationnels) et les financements qui vont de pair sont donc à anticiper.

3.5. Transports

> La Ville de Brunoy bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire. L'accessibilité à la commune est donc plutôt bonne, depuis Paris notamment ;
> Les circulations intra communales sont plus difficiles :
  - le quartier des Hautes-Mardelles est enclavé ;
  - les liaisons entre quartiers et entre le Nord et le Sud de la commune sont complexes en transports en commun et en vélo ;
  - la circulation et le stationnement sont particulièrement complexes en centre-ville et au niveau de la gare ;
  - les quartiers Sud de la ville sont soumis à des flux de transit importants liés aux engorgements connus sur la RN6.
> Le maillage de circulations douces est peu développé sur le territoire communal.

3.6. Risques et nuisances

> Brunoy bénéficie d'une bonne qualité de l'air avec, néanmoins, quelques dépassements des valeurs limites au niveau des axes de déplacements à plus fort trafic (RN6, RD54, RD94) ;
> Des nuisances sonores importantes le long de ces axes, ainsi qu'à proximité de la voie ferrée sont observées;
> Des zones de calme sont à préserver : quartiers résidentiels du Nord, les Coteaux, l'ancien Domaine de Monmartel, l'ancien Domaine du Comte de Provence, la forêt de Sénart ;
> Des risques sont à prendre en compte dans tout projet de construction : inondation (risque élevé), retrait-gonflement des argiles (faible à fort), sismique (très faible), industriel (faible), transport de matières dangereuses (sur les grands axes et canalisations de gaz).

3.7. Transition énergétique

> Un potentiel d'énergie solaire et photovoltaïque existe sur le territoire communal ;
> Le développement des réseaux de chaleur, autour du réseau existant au niveau du complexe scolaire Talma est à examiner.

3.8. Biodiversité

> Bien que fortement urbanisé, le territoire communal de Brunoy comporte des espaces naturels dont la richesse faunistique et floristique est reconnue ;
> La commune est ainsi concernée par trois Espaces Naturels Sensibles (zones humides de la vallée de l'Yerres, ancien Domaine du Comte de Provence, forêt domaniale de Sénart) et deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (la basse Vallée de l'Yerres et la forêt de Sénart) ;
> Le territoire est également marqué par la présence de nombreuses zones humides dites « à enjeu » liées au réseau hydrographique existant (rivière Yerres, Fossé Daniel, ruisseau du Réveillon). Ces zones humides ont une fonction écologique non négligeable (régulation et épuration des eaux, habitats, etc.) ;
> La qualité des eaux de l'Yerres est, à l'heure actuelle, dans un état écologique « moyen ».

3.9. Patrimoine

> Brunoy se caractérise par un patrimoine archéologique, architectural et paysager de qualité qui se traduit, notamment, par la présence d'un site classé « Vallée de l'Yerres aval et ses abords », cinq Monuments Historiques classés et un Monument Historique inscrit existent sur la commune;
> Afin de préserver le petit patrimoine (anciens châteaux et villas, parcs paysagers, murs de clôture, etc.) qui participe de la qualité du cadre de vie brunoyen, la Ville a initié, parallèlement à la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) ;
> En complément, le PLU doit permettre la protection des parcs et jardins qui constituent des espaces de respiration dans un tissu urbain déjà dense, ainsi que des alignements d'arbres et perspectives visuelles qui renforcent la qualité du cadre de vie de la commune.

Deux grands enjeux sont mis en évidence à la lecture du diagnostic territorial :

> **Enjeu d'attractivité du territoire :**

Brunoy est aujourd'hui comme l'attestent de récentes enquêtes (meilleuragent.com, Le Parisien) une ville attractive, notamment pour les familles et les actifs. Cela se traduit par un marché de l'immobilier actif essentiellement imputable au cadre de vie reconnu de la commune et à la présence d'un mode de transport lourd (RER D) en liaison directe avec la 1ère couronne de la région parisienne et Paris.

Sur les 15 ans à venir, Brunoy entend conforter, voire même accroître, son attractivité en mettant en œuvre, à travers le PLU, l'ensemble des mesures nécessaires à la préservation du cadre de vie de la ville mais aussi susceptibles d'accroitre son dynamisme et son rayonnement.

> **Enjeu de soutenabilité du développement de la ville :**

Brunoy souhaite s'inscrire pour les années à venir dans un modèle de ville dynamique et ouverte sur l'avenir et les territoires voisins, un modèle de ville inclusive, attentive aux équilibres sociaux et générationnels et vigilante aux besoins de chacun et de tous.

En outre, Brunoy entend que les évolutions futures, et notamment le développement urbain de la ville, s'opèrent de façon soutenable, c'est-à-dire sans générer de nuisances ou de difficultés qui seraient de nature à dégrader la qualité de vie sur Brunoy (difficultés de déplacement ou de stationnement, saturation des transports, bruit et pollution de l'air, imperméabilisation des sols, etc.).

Cet enjeu de soutenabilité est central dans l'écriture du nouveau PLU de la ville.

4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) de la ville de Brunoy traduit la volonté de conduire l'évolution de la ville de Brunoy de manière qualitative et équilibrée afin qu'elle s'inscrive en tant que ville durable du 21ième siècle, respectueuse de son histoire et de son cadre de vie mais aussi ouverte sur l'avenir et les projets. Ce projet est porteur d'une ambition de haute qualité urbaine et s'inscrit dans une démarche de développement durable au sein de la Communauté d'Agglomération du Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS).

Le PADD de Brunoy décline un projet transversal et réfléchi à plusieurs échelles :

> A l'échelle supra-communale, Brunoy a comme ambition, en lien avec la CAVYVS, de s'inscrire dans une dynamique de développement régional, et notamment avec les pôles d'activités du Nord Essonne (plateau de Saclay, Evry et Orly) et de Melun Sénart,

> A l'échelle communale, Brunoy défend un objectif de croissance de sa population modéré ne dépassant pas les **28 000 habitants** sur l'horizon du PADD. Sur cette même période, Brunoy entend également permettre la création d'environ 1 000 à 1 500 emplois,*

> A l'échelle des quartiers, Brunoy souhaite :
- promouvoir un meilleur équilibre entre les quartiers en terme de mixité sociale, générationnelle ou fonctionnelle en confortant au sein de ces derniers des pôles de vie porteur d'équipements, de services, de commerces, d'emplois et de logement,
- développer les liaisons entre les quartiers qu'il s'agisse de transport en commun ou de liaisons douces et ce, afin de diminuer les phénomènes de congestion urbaine régulièrement observés sur la ville,
- mettre en œuvre de nouveaux outils destinés à mieux protéger le patrimoine bâti et arboré de la commune, condition essentielle à la préservation de son cadre de vie.

4.1. Les grandes orientations du PADD

Les ambitions portées par le PADD de Brunoy s'expriment à travers les quatre axes suivants, déclinés eux-mêmes en plusieurs items synthétisés ci-après :

> **Axe n°1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy, garantes de son identité :**
- **Préserver et renforcer ce qui contribue à l'image et au cachet de Brunoy**
- **Mettre en œuvre un urbanisme respectueux de cette identité et imposer une architecture de qualité**
- **Inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain**
- **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**

> **Axe n°2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable :**
  - **Préserver la biodiversité et faire de l'eau et des milieux naturels un atout durable pour la ville**
  - **Maîtriser les enjeux portant sur les zones inondables et les autres facteurs de fragilité du territoire**
  - **Accentuer les actions en faveur des économies d'énergie et engager la transition énergétique**
  - **Développer un réseau de circulation pour les modes actifs**
  - **Renforcer la place du végétal dans la ville et favoriser le développement d'une agriculture urbaine**
  - **Aborder une utilisation de la filière bois avec l'Office National des Forêts (ONF)**
  - **Travailler 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**
  - **Améliorer la gestion des déchets**

> **Axe n°3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable :**
  - **Promouvoir un développement respectueux du cadre urbain de la ville et de ses contraintes**
  - **Porter le développement de la ville sur principalement trois secteurs de projet inscrits dans une recherche d'équilibre entre emploi, logements, services, commerces et porteurs d'une dynamique inclusive**
  - **Proposer une offre diversifiée en logements afin d'offrir aux Brunoyens un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie**
  - **Améliorer les connexions inter quartiers et les conditions de circulation et de stationnement**
  - **Adapter l'offre en équipements et services**
  - **Renforcer les lieux de vie des quartiers pour assurer la présence de commerces et de services de proximité**
  - **Organiser la cohérence de l'espace public avec un objectif d'intégration paysagère et d'équilibre des usages (piétons, vélos, stationnement, végétal, etc.)**

> **Axe n°4 : Affirmer l'avenir économique de Brunoy :**
  - **Confirmer la vocation économique du front bâti de la RN6 et diversifier les activités**
  - **Redynamiser le commerce de proximité sur le centre gare et sur les quartiers**
  - **Créer les conditions favorables à l'installation de nouvelles entreprises en promouvant l'innovation et en suscitant l'émergence de projets porteurs d'emplois**
  - **Développer l'offre de formation**
  - **Inscrire le patrimoine comme moteur de développement économique, culturel et touristique**

4.2. Les différents scénarios prospectifs étudiés et leur compatibilité avec le SDRIF

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, conçus comme des outils pédagogiques, d'aide à la décision, ont été construits à partir d'hypothèses plausibles issues d'une observation des tendances passées :

> 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.

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.

Scénarios prospectifs – Croissance démographique à l'horizon 2030			
	Population en 2030	**Nombre de logements à produire entre 2013 et 2030**	**Nombre de classes à créer**
Scénario 1 – Tendanciel	28 500 + 2 396 habitants **+ 0,55%/an**	1 242 logements **78 logements / an**	+ 280 inscrits 10 classes
Scénario 2 – Croissance maîtrisée	28 000 + 1 896 habitants **+ 0,44%/an**	1 041 logements **65 logements / an**	+ 227 inscrits 9 classes
Scénario 3 - Accélération de la croissance	29 000 + 2 896 habitants **+ 0,66%/an**	1 443 logements **90 logements / an**	+ 332 inscrits 12 classes

La compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a également été analysée pour chacun de ces scénarios.

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.

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).

4.3. Le scénario retenu : Brunoy 2030, 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

4.4. Comment répondre aux besoins en logements induits par le scénario retenu ?

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.

4.4.1. 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

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

Plusieurs secteurs de la commune sont amenés à connaître des évolutions 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.

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.

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.

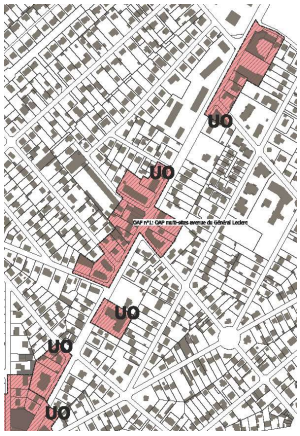
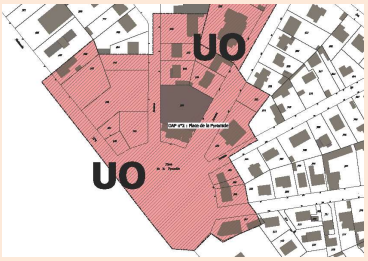
Au contraire, pour les deux sites faisant l'objet d'OAP « classique », à savoir OAP n°9 : le quartier des Hautes Mardelles (NPNRU) et OAP n°10 : Les Ombrages/Muséum, un travail partenarial avec des acteurs institutionnels (Etat, MNHN, Région, etc.) sera à l'initiative de la mutation de ces secteurs.

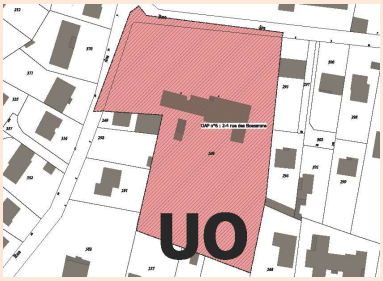
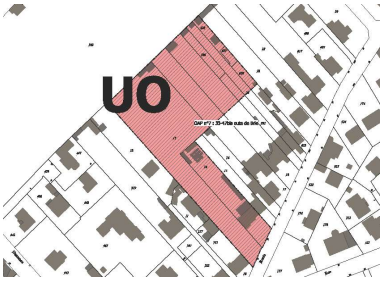
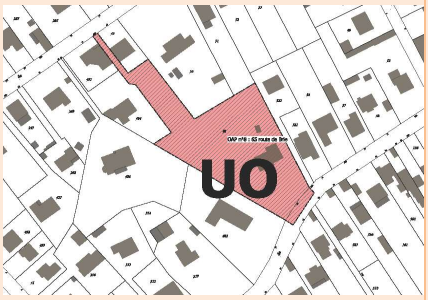
Les principes d'aménagement définis au sein de chacune de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

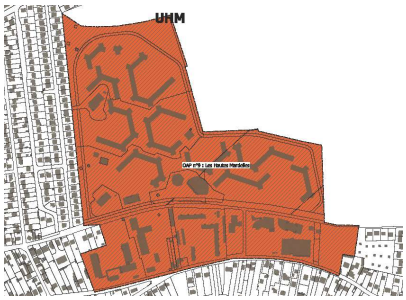
Localisation des 10 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



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
OAP n°3 : Place Gambetta		1ha	100 logements	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°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	
OAP n°7 : 33-47bis route de Brie		0,6ha	15 logements	
OAP n°8 : 65 route de Brie		0,4ha	10 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°9 : Les Hautes Mardelles		26ha	274 logements prévus, chiffre auquel il faut retrancher les logements démollis Soit 100 logements	250 logements
TOTAL OAP		34,7ha	530 logements	370 logements

4.4.3. 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).


Ville de Brunoy - Potentiel foncier
Légende
Dents creuses
Sites mutables

Ce repérage cartographique 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	Ecole maternelle Soulins	5		**5**	
		TOTAL	**25**	**50**	**75**	**220**

			Court terme (5 ans)	Moyen terme (5-10 ans)	TOTAL Horizon PLU
Dents creuses	a	Rue de Verdun		30	**30**
	b	9 rue du Donjon	20		**20**
	c	Chemin des Godeaux	30		**30**
	d	Rue des Grès		10	**10**
		TOTAL	**50**	40	**90**

4.4.4. 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	**25**	**50**	**75**	**220**
Dents creuses	50	40	**90**	
SOUS-TOTAL	75	620	**695**	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	**1 119**			**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.

5. Le zonage et le règlement : des outils règlementaires au service du projet de ville

5.1. Synthèse des différentes zones

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) ;
- 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 ;	Zone urbaine à dominante d'activités économiques
La zone UC composée des secteurs et sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3, UCr4 et UCg ;	Centre ville élargi, zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux
La zone UE composée des secteurs et sous-secteurs UEr1, UEr2, UEr3, UEr4, UEs et UEs1 ;	Zone d'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.
La zone UHM ;	Quartier des Hautes Mardelles, concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
La zone UO ;	Correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement
La zone UP incluant les secteurs et sous-secteurs UPp, UPc, UPcr, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 ;	Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle concerne 55% du territoire communal.
La zone UR incluant les secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4.	Secteur d'habitat collectif, public ou privé
Une zone naturelle à valoriser et à protéger	
La zone N (zone naturelle stricte), comportant, en outre, les secteurs Nj (secteurs de jardins familiaux), Nl (équipements et activités de loisirs de plein air situés dans un environnement naturel), Nr (secteurs de la zone naturelle stricte concernés par le Site Patrimonial Remarquable).	

5.2. Les grands principes de l'élaboration du zonage et du règlement

Le zonage et le règlement ont été élaborés 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 l'élaboration des documents règlementaires du PLU, 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



> **Préserver le tissu pavillonnaire par la création d'un zonage et d'un règlement adaptés à la spécificité brunoyenne**. La zone UP, zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, concerne 55% du territoire communal. Son découpage en plusieurs secteurs et sous-secteurs répond aux objectifs suivants :

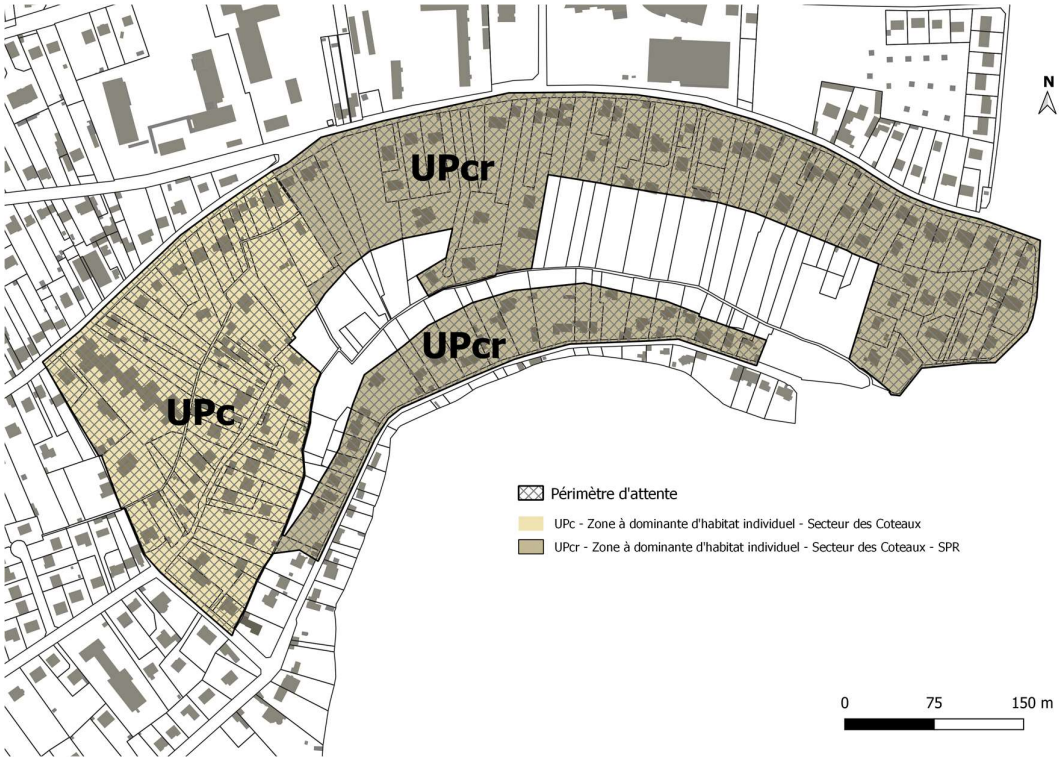
- protéger les secteurs pavillonnaires d'une densification trop forte. En effet, la taille moyenne des parcelles nouvellement créées n'a cessé de diminuer passant de 500m2 à 250m2. Le gabarit des voies de desserte, très étroites, ne permet pas de supporter une augmentation croissante du trafic automobile. De plus, les difficultés de stationnement sont croissantes dans ces quartiers. Le domaine public supporte l'essentiel du stationnement puisque 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 ;
- 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.

Pour encadrer la densification, plusieurs règles ont évolué dans le projet de PLU :

- 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, afin de préserver les fonds de parcelle de toute urbanisation (à l'exception des abris de jardin, piscines) ;
- 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. Par exemple, pour toute nouvelle division survenue après l'approbation du PLU, la nouvelle parcelle ne pourra avoir une largeur inférieure à 14m ;
- 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 ;
- 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.

> **Prendre en compte l'existence d'un fort risque mouvement de terrain sur les coteaux :**
  - **par un zonage spécifique :** le secteur UPc et le sous secteur UPcr, correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres ;
  - **par l'instauration d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme :** en l'absence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé qui permettrait d'avoir une meilleure connaissance du risque et des solutions constructives permettant de pallier ce risque, la Ville a souhaité limiter très fortement l'urbanisation dans ce secteur.

  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.



> **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)* ;

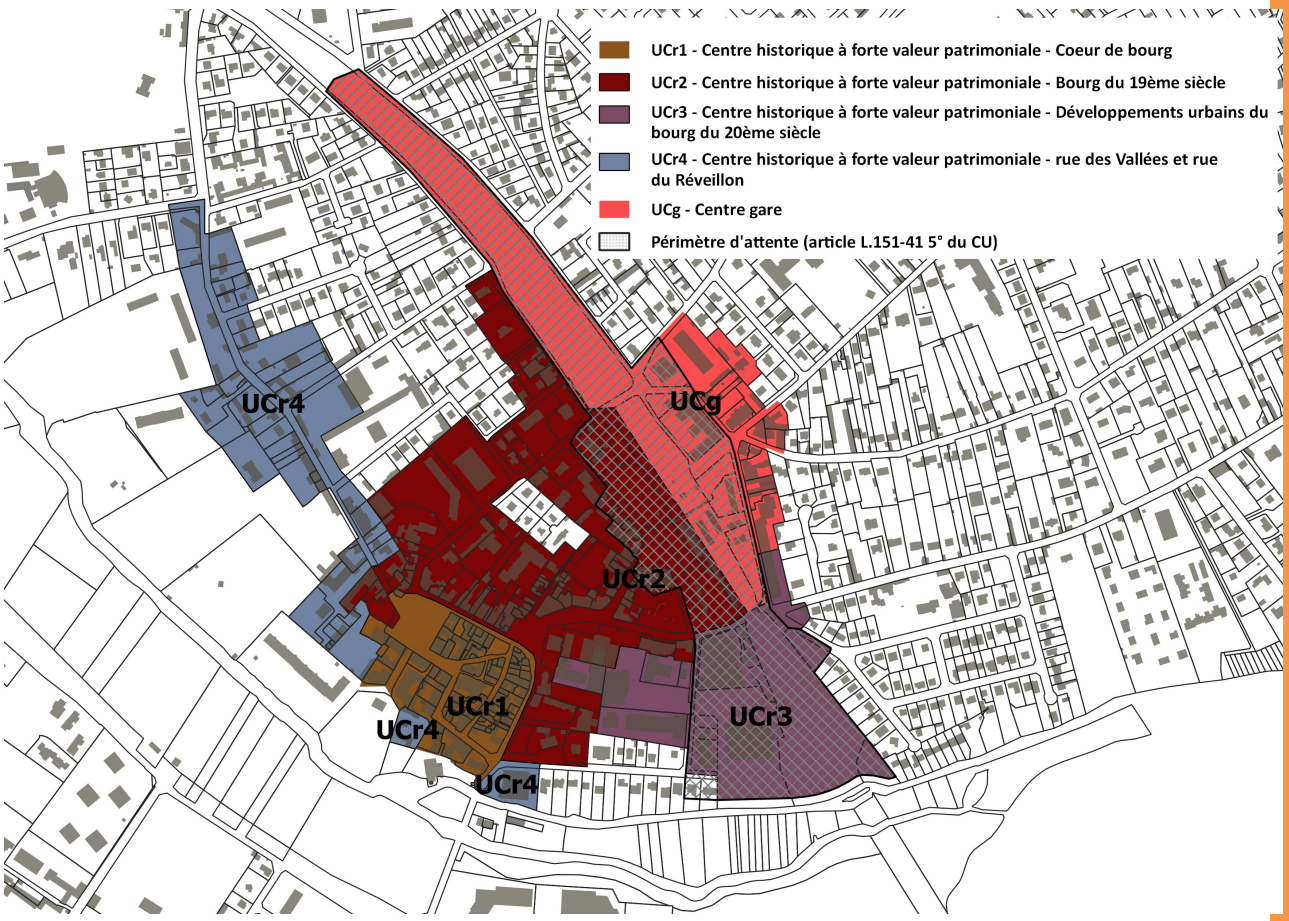
La zone naturelle N et les Espaces Boisés Classés (EBC), une protection forte des espaces naturels communaux



> **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 :**

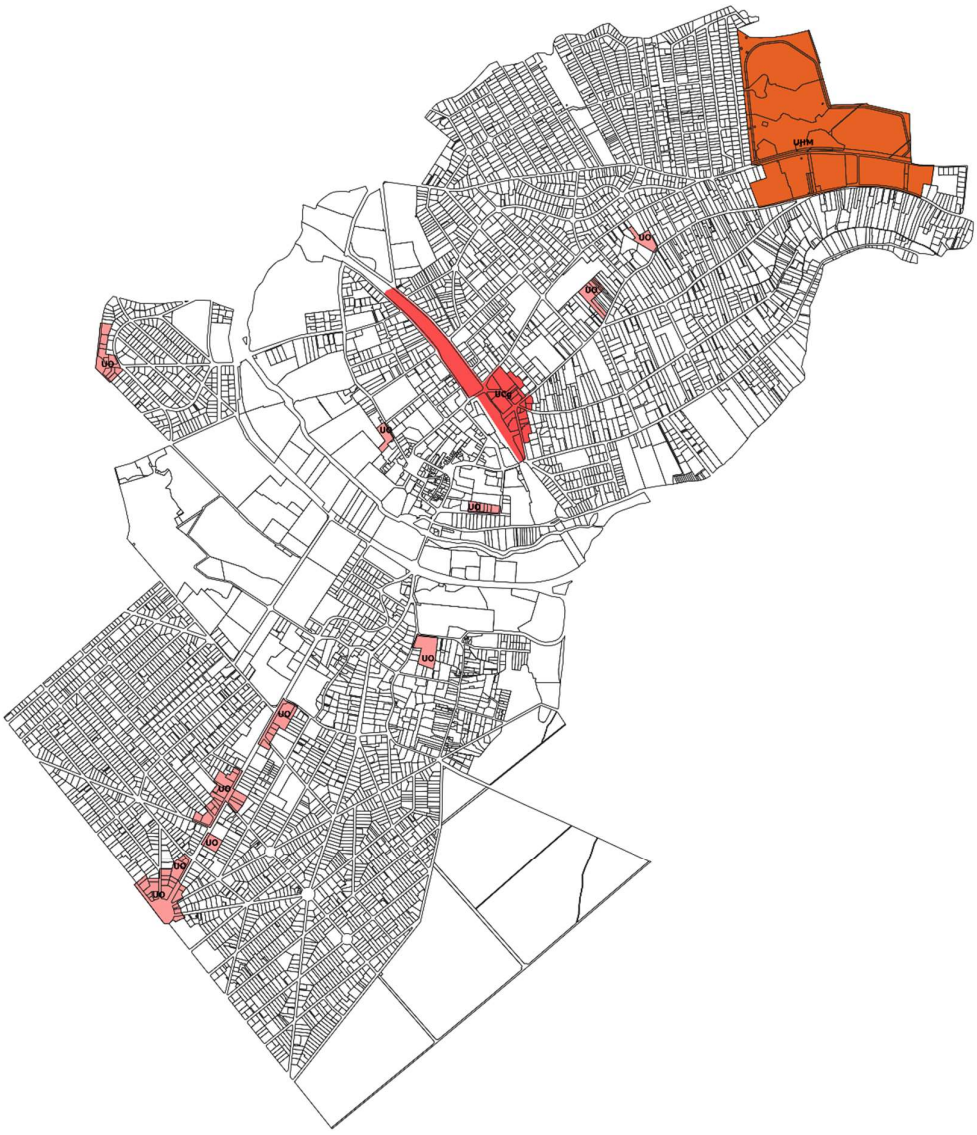
- de tendre vers les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en matière de construction de logements et ainsi de répondre à l'objectif 1 de l'Axe 3 *« Promouvoir un développement respectueux du cadre urbain de la ville et de ses contraintes » ;*

- 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)*. Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (P.A.P.A.) conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme a été défini sur une partie des secteurs UCg, UCr2 et UCr3. Une étude est actuellement en cours sur ce secteur stratégique pour la commune, en partenariat avec l'Ecole d'Architecture de Marne-la-Vallée. Dans l'attente des résultats de cette étude et de la mise en œuvre d'un projet global, il a été fait le choix de limiter fortement les droits à construire aux seules extensions limitées des constructions existantes. Une fois le projet défini, un règlement sera élaboré et intégré au PLU par modification ou révision de celui-ci.



- 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)* ;

Des secteurs de développement identifiés, un tissu pavillonnaire préservé



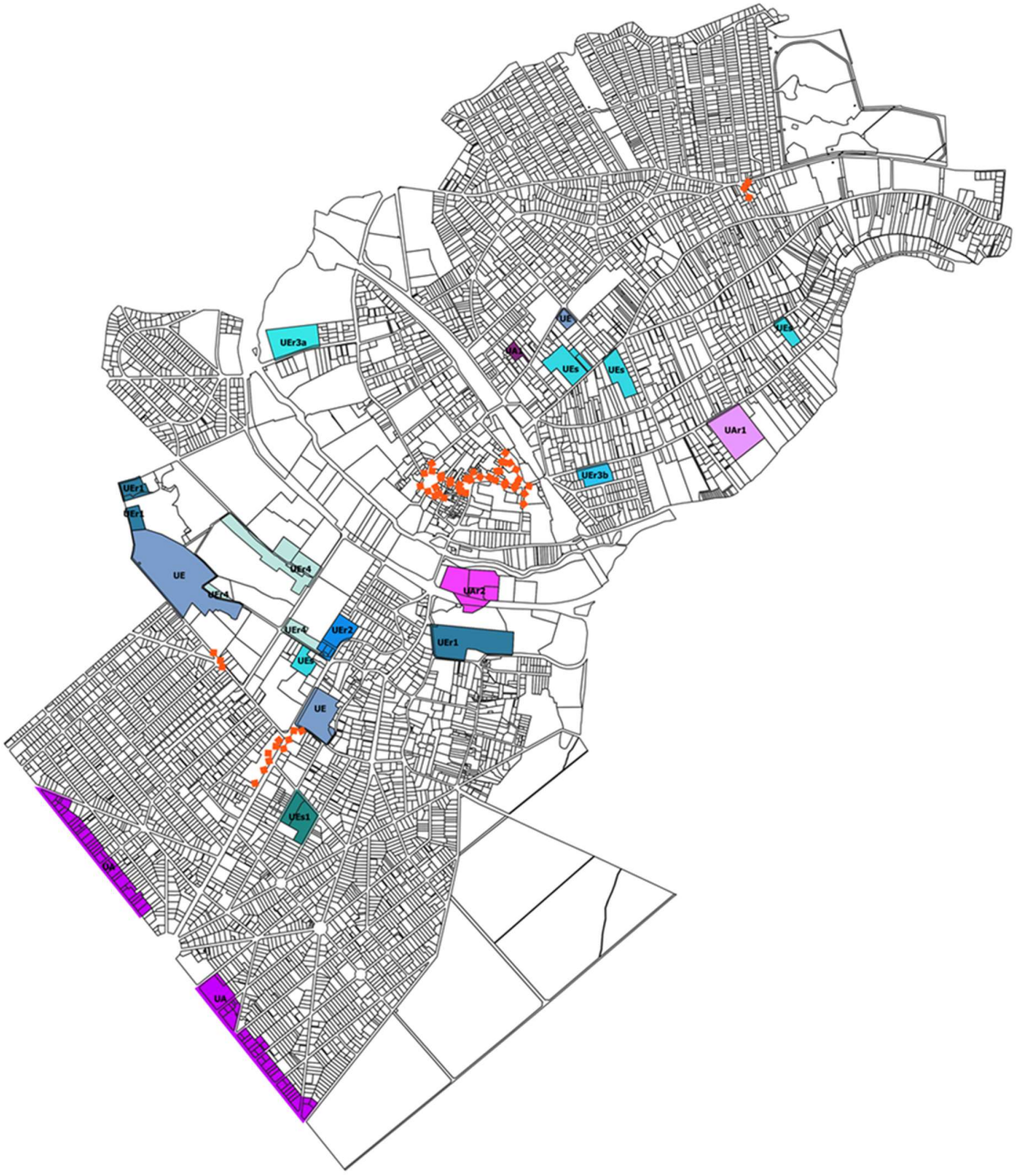
- de limiter le mitage des espaces naturels et la densification, déjà forte, du tissu pavillonnaire en privilégiant la construction de nouveaux logements sur les trois sites identifiés précédemment et la création de nouveaux logements à l'intérieur des constructions déjà existantes *(Axe 3, Objectif 1 : Promouvoir un développement respectueux du cadre urbain de la ville et de ses contraintes)*.

> **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



> **Impulser une réflexion sur le devenir de la RN6**, en partenariat avec l'Etat et le Département : le PLU classe la RN6, l'exception de la place de la Pyramide, en zone UA stricte. La zone UA est une zone urbaine à dominante d'activités économiques. En effet, les nuisances sonores et la pollution induites par le trafic automobile sur cet axe de transit 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 Essonne Développement 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.

