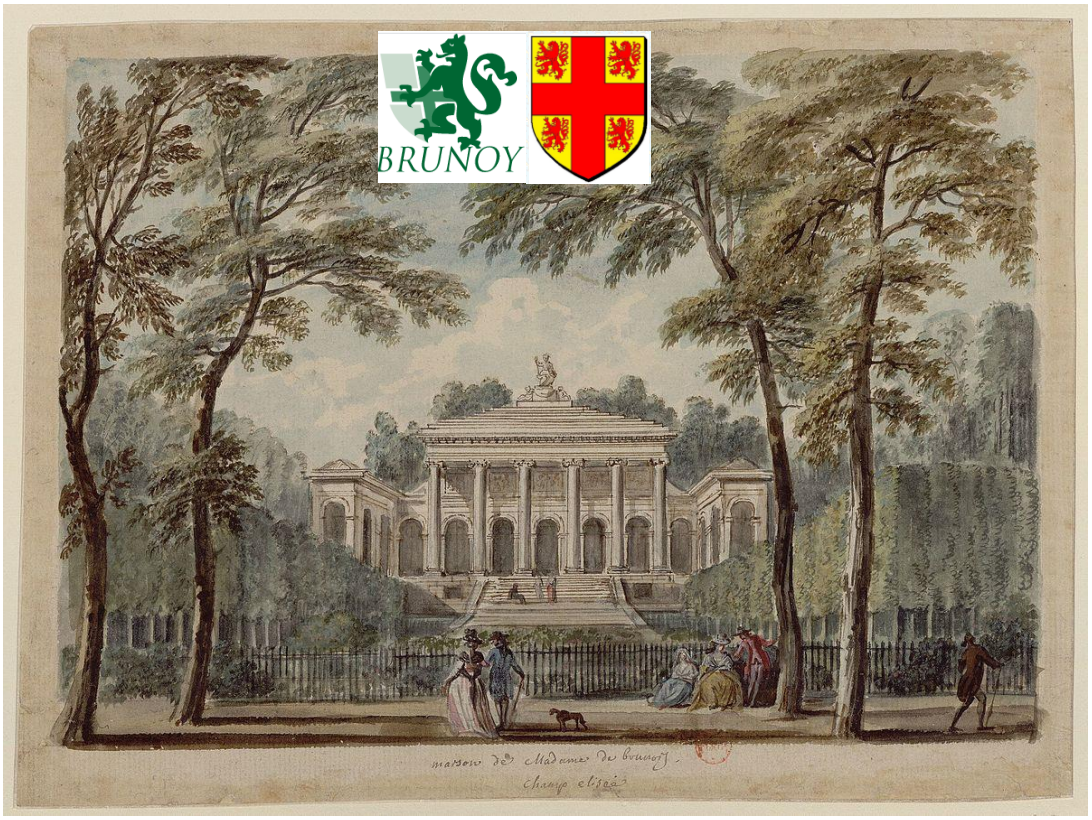
ENQUÊTE PUBLIQUE

du 21 septembre au 22 octobre 2020

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BRUNOY

(Essonne)



RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce document se compose de trois parties :

A Le rapport d'enquête

B Les annexes et pièces jointes

C Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

Table des matières

A. RAPPORT D'ENQUÊTE 4

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE 4

1.1. COMMUNE ET CONTEXTE 4

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE 5

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE 6

2.1. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME 6

2.2. DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS APPLICABLES 6

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME 7

3.1. LA CONDUITE DU PROJET 7

3.2. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET 8

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 13

4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 13

4.2. VISITE DES LIEUX 13

4.3. RÉUNION COMPLÉMENTAIRE 13

4.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC 14

4.5. RÉUNIONS PUBLIQUES, CONCERTATİON 14

4.6. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE 15

4.7. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 15

Interventions de la population 15

4.8. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE 16

4.9. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE 16

4.10. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS 16

5. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES 16

5.1. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 16

5.2. OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) 17

5.3. OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LE REGISTRE D'ENQUÊTE 18

6. SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES 18

6.1. SUR LA FORME 19

6.2. SUR LE FOND 19

7. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 20

7.1. SUR LA FORME DU DOSSIER 20
7.1.1. Complétude du dossier 20
7.1.2. Compatibilité avec les dispositifs de portée régionale ou locale 21
7.1.3. Prise en compte des servitudes d'utilité publique 22
7.1.4. Conséquences du nouveau PLU sur l'environnement 22
7.2. SUR LE FOND DU DOSSIER 22
8. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS 27
8.1. Respect des objectifs du SDRIF en termes d'offre de logements 27
8.2. Développement économique, création d'emplois et commerce 28
8.3. Ambitions de la politique en termes d'écologie 28
8.4. Répartition du développement sur le territoire 28
8.5. Densification de l'habitat et règles d'implantation 28
8.6. Préservation du patrimoine et règles architecturales 29
8.7. Préservation des secteurs naturels 29
8.8. Mobilités 29
8.9. Dispositions particulières du secteur à risques des coteaux de l'Yerres 29
8.10. Secteurs d'attente de projet 29
8.11. Demandes particulières 30
B. ANNEXES ET PIECES JOINTES 31
ANNEXES 31
PIECES JOINTES 31
C. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 102
1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE 102
2. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE 102
2.1. Rappel du contenu du projet : 102
2.2. Les principales caractéristiques du PLU révisé résident dans les points suivants : 104
2.3. Bilan du déroulement de l'enquête 105
3. CONCLUSION GÉNÉRALE 106
4. MOTIVATIONS 108
5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 109
Réserves : 109
Recommandations : 109

A. RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1. COMMUNE ET CONTEXTE

Brunoy est une commune de la grande banlieue sud de Paris, au nord-est du département de l'Essonne, et frontalière du Val de Marne ; elle dépend de l'arrondissement d'Evry et accueille une population de 26 500 habitants *(les brunoyens)* sur un territoire de 662 Ha. Elle se trouve dans la région historique de la Brie française. C'est le siège de la communauté d'agglomération du Val d'Yerres (CAVYVS) composée de 9 communes pour une population totale d'environ 180 000 habitants.

Elle adhère à plusieurs syndicats intercommunaux dont le SyAGE (Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant Yerres-Seine.) qui gère la vallée de l'Yerres, site classé du cours d'eau qui traverse la commune.

Brunoy est traversée par des voies de communication importantes : la route nationale RN6 au sud de la commune, la voie ferrée du RER D reliant la commune à la gare de Lyon à Paris et plusieurs voies départementales à trafic soutenu (RD 54 et RD 94).

C'est une commune essentiellement urbaine : selon le mode d'occupation des sols (MOS) de l'IAU, 85% du territoire communal est artificialisé ; les espaces naturels et forestiers représentant 14% du territoire communal (13% forêt de Sénart, 1% de milieux aquatiques sur le cours de l'Yerres). Le tissu bâti n'intègre que peu d'espaces verts publics ; cependant, les jardins privés participent à la trame verte.

La vallée de l'Yerres concentre la majorité des zones humides identifiées, dont la plupart sont « partiellement dégradées ». On relève par ailleurs trois « réservoirs de biodiversité » dont deux dans la vallée de l'Yerres ainsi que la forêt de Sénart pour un total de 92 ha.

L'habitat est essentiellement individuel, constitué de maisons de ville (bourg historique), de grandes propriétés dans la vallée de l'Yerres, de pavillons sur la majeure partie de la commune, de quelques petits immeubles et de plusieurs grands ensembles (résidences Talma et, surtout des Hautes Mardelles qui héberge 2800 habitants en totalité dans des logements locatifs sociaux).

Certains secteurs le long des rives de l'Yerres sont situés dans des zones à risque d'inondation ; le secteur du Coteau des Vallées fait l'objet d'un risque avéré de mouvements de terrain, ce qui a conduit à l'instauration de dispositions limitant les possibilités de construction.

L'origine de la ville remonte au 1er siècle avant JC, elle était une cité fortifiée au Moyen Age et s'est développée sous les règnes de Louis XV et Louis XVI. A la fin du 18ème siècle, le comte de Provence enrichit la ville de « châteaux » au sein de grands parcs.

La typologie urbaine de Brunoy se compose de :

- Un bourg portant encore une trame historique constitué de maisons des 18ème et 19ème siècles ainsi que d'immeubles de rapport ;
- Des quartiers résidentiels (Bouel, de la Pyramide, des Ombrages, coteau des Vallées, coteau de Soulins) ;

- Des grandes propriétés dans la vallée de l'Yerres ;
- De grands ensembles (résidences de Talma et Val de Brunoy, les Hautes Mardelles).

La ville possède un riche tissu de commerces répartis sur l'ensemble du territoire ainsi qu'un nombre important d'équipements publics dans les domaines de l'éducation, de la santé, de la culture, des loisirs et du sport.

Préalablement à la mise en révision de son PLU, **la commune de Brunoy a mis en œuvre un Site Patrimonial Remarquable (SPR)**[1] adopté le 18 février 2019 qui constitue un outil de gestion et de promotion du patrimoine architectural et paysager. Ce SPR s'impose aux dispositions du PLU. Le périmètre du SPR concerne environ 1/3 de la superficie de la commune.

Brunoy est contigüe à d'autres agglomérations (Yerres, Montgeron, Epinay-sous-Sénart et Soisy-sur-Seine en Essonne, Mandres-les-Roses et Villecresnes en Val de Marne) avec lesquelles il y a une continuité de bâti faisant la transition entre des communes semblables.

Elle offre un taux d'emploi de 68 %, avec une population très représentées parmi les cadres, les professions intermédiaires et les employés ; le taux de chômage (9.4% en 2017) est inférieur à celui de la CAVYVS et du département.

Les emplois offerts sur la commune (environ 5500, valeur stable) sont occupés majoritairement par des habitants d'autres communes (mais cette proportion est en constante diminution : 18% en 2017). Les brunoyens se déplacent donc à l'extérieur de la commune pour leur emploi, utilisant pour ce faire des véhicules individuels (50%) ou les transports en commun (40%).

En matière d'habitat, Brunoy offre un parc de plus de 11 000 logements, soit 15% du parc de la CAVYVS, mais avec un faible taux de croissance (+0.5% sur 5 ans). Ce parc est constitué à plus de 93% de résidences principales, 65% occupées en pleine propriété), essentiellement de grande taille (62% de T4 ou plus), moins de 6% de logements vacants (valeur inférieure au seuil de fluidité des parcours résidentiels). Le parc est plutôt ancien, donc potentiellement énergivore.

Les objectifs du SDRIF[2] fixent comme objectif à l'horizon 2030 une augmentation significative de la densité de la population et de l'habitat ; le défi est important pour Brunoy qui devrait accueillir, selon cet objectif, 3000 habitants supplémentaires et combler le déficit de matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS), actuellement de 20% pour atteindre 25% du parc.

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Brunoy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 18 octobre 2007, modifié lors de plusieurs opportunités.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le PLU a fait l'objet d'un bilan au bout de 9 ans qui a conduit à redéfinir un projet de territoire d'ensemble.

Par délibération en date du 23 juin 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU et défini les objectifs suivants :

[1] SPR : Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires. Le SPR se substitue à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

[2] SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

- Compléter le projet de territoire prenant en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable ;
- Assurer un développement maîtrisé et mesuré de l'urbanisation ;
- Préserver la qualité du cadre de vie en prévoyant des objectifs de qualité paysagère et valoriser le patrimoine paysager, naturel et architectural ;
- Maintenir et consolider le tissu économique local.

Ainsi, la présente enquête a pour objet la révision générale du PLU de la commune de Brunoy.

Elle est conduite en conformité avec le Code de l'Environnement[3].

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

2.1. RÉGLEMENTATION APPLICABLE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU a été institué par la loi SRU (relative à la solidarité et renouvellement urbain) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

La loi « Urbanisme et Habitat » (n° 2003-590 du 2 juillet 2003) en précise certaines dispositions quant au logement ;

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme relève des réglementations suivantes :

- ✓ Code de l'urbanisme : articles L 110, L 121-10, L 123-1 à L 123-20, R 151-1 à R 151-55, R152-1 à -3…

Le contenu du PLU est réglementé par les articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme.

L'enquête publique concernant le projet de PLU est régie par la réglementation suivante :

- ✓ Code de l'environnement : articles L121-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33.

Les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme ont été modifiées par la loi ENE du 12 juillet 2010[4], notamment pour ce qui concerne la prise en compte des trames verte et bleue, l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation, la compatibilité avec les PLH (plan local d'habitat) et PDU (plan de déplacements urbains) lorsqu'ils existent au niveau local ou régional. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 soumet à évaluation environnementale sous certaines conditions les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement.

***En l'occurrence, l'Autorité Environnementale a dispensé d'évaluation environnementale le projet de PLU par sa décision n° MRAe 91-008-2019 du 1er mars 2019*[5].**

2.2. DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS APPLICABLES

La commune de Brunoy n'est pas située dans le périmètre d'un SCOT approuvé ou en cours d'élaboration.

Le PLU de Brunoy doit être compatible avec les documents d'aménagement du territoire suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France[6] ;

[3] Art L123-2 et R 123-2
[4] Loi ENE : loi d'engagement national pour l'environnement, n° 2012-788 du 12/07/2010
[5] PJ n° 1
[6] SDRIF : schéma directeur d'Ile de France, approuvé le 27 décembre 2013

- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Seine-Normandie (SDAGE) adopté le 29 octobre 2009[7] ;
- Le SAGE de l'Yerres approuvé le 13 octobre 2011 ;
- Le Plan des Déplacements Urbains de l'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie approuvé le 7 décembre 2015 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique8
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017 ;
- Le plan départemental du logement et de l'habitat (PDLH) de l'Essonne approuvé le 18 décembre 2017 ;
- Le plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

Des servitudes d'utilité publique s'imposent également :

- Liées aux réseaux de transport de gaz et d'électricité haute tension ; à la protection des captages d'eau ;
- La protection de monuments historiques ; la protection des forêts ;
- La présence de voies ferroviaires ;
- Au titre de la prévention des risques d'inondation, la commune de Brunoy est assujettie au PPRI de la vallée de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012.

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. LA CONDUITE DU PROJET

Le Conseil Municipal de Brunoy a initialement prescrit la révision de son PLU lors de sa séance du 23 juin 2016, le PLU de 2007 (modifié en 2010, 2013, 2015 et 2016) ayant été jugé redevable d'une modernisation par le conseil municipal.

En effet, « *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 »*.

Les points d'attention principaux ayant guidé les réflexions sont les suivants :

- Une image de la ville à défendre,
- Des contraintes supra-communales de plus en plus fortes et une mise en conformité avec la nouvelle réglementation,
- Des faiblesses dans l'écriture du PLU en vigueur *(espaces verts, protection des secteurs pavillonnaires)*,
- Une dimension patrimoniale du SPR à généraliser *(extension à l'ensemble du territoire de la préservation du patrimoine)*.

L'étude du nouveau PLU a été élaboré par le service urbanisme de la commune, assisté en partie par le cabinet EREA-Conseil[9].

Le préfet de l'Essonne a adressé à la commune son porter à connaissance en juillet 2017, afin d'informer des éléments à portée juridique et (prescriptions, principes d'élaboration et autres dispositions applicables).

[7] Le SDAGE 2016-2021 adopté le 5/11/2015 a été annulé par le TA de Paris en décembre 2018
[8] SRCE approuvé le 22 octobre 2013
[9] EREA Conseil 7 rue Oberkampf 75001 PARIS

Après la phase d'études et de concertation avec le public et les acteurs institutionnels, le Conseil Municipal, dans sa séance du 28 septembre 2019, a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

Le 20 janvier 2020, le maire de Brunoy a sollicité la présidente du tribunal administratif de Versailles lequel a, en conséquence, désigné par sa décision n° E20000003/78 du 22 janvier 2020, Mr Bernard ALEXANDRE commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique

Mr le Maire a alors décidé de la mise à l'enquête publique du projet de PLU par son arrêté n° ARR 20.089/DC du 10 mars 2020 prévoyant une enquête publique du 6 avril au 7 mai 2020.

Du fait des restrictions liées à la crise sanitaire du printemps, l'arrêté ci-dessus a été abrogé par l'arrêté n° ARR 20.096/C du 16 mars 2020. Il a été décidé de reporter l'enquête au-delà de l'été.

Un nouvel arrêté a donc été pris, n° ARR 20.254/C du 7 septembre 2020 pour organiser l'enquête publique du 21 septembre au 22 octobre 2020 soient 31 jours consécutifs.

3.2. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET

3.2.1.***Le diagnostic territorial*** établit un certain nombre de constats portant sur :

- L'évolution de la population, évaluée à 26100 habitants début 2018, dont le solde naturel, positif, est toutefois surpassé par le solde migratoire négatif dans la décennie 1990-1999 ; la population s'est stabilisée depuis lors. L'indice de jeunesse brunoyen connait un recul rapide.
- Les caractéristiques de l'habitat : l'urbanisation ancienne de Brunoy se caractérise par un patrimoine architectural et paysager de qualité que la municipalité entend bien préserver.
- La situation de l'économie et de l'emploi, handicapée par le caractère résidentiel de la ville, par le peu d'espaces disponibles pour un développement ambitieux et un tissu commercial concentré au centre-ville.
- Les caractéristiques des mobilités au sein de l'agglomération assez difficiles, du fait de la topographie et de l'ancienneté du réseau viaire, ainsi qu'à un maillage peu développé de circulations douces.
- La disponibilité des équipements et services de bon niveau (dont scolaires) ; certains bâtis historiques du patrimoine offrent des possibilités de réhabilitation vers un usage commun.
- L'implantation de l'habitat, ses particularités (morphologie et architectures), l'analyse des paysages. Brunoy s'attache à protéger les parcs et jardins constituant un espace de respiration dans un tissu urbain dense. De même pour les alignements d'arbres et perspectives visuelles renforçant la qualité du cadre de vie.

3.2.2.***Le PADD*** approuvé par le Conseil Municipal décline les objectifs stratégiques suivants :

- Axe 1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy :
  - Mettre en œuvre un urbanisme respectueux de l'identité de la ville,
  - Préserver le patrimoine dans un usage contemporain,

- Préserver les parcelles du MNHN[10] et développer sur les parcelles avoisinantes un projet à rayonnement touristique.

➢ Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable ;

- Préserver la biodiversité,
- Maitriser les enjeux portant sur les zones inondables et autres facteurs de fragilité,
- Agir en faveur des économies d'énergie t la transition énergétique,
- Développer un réseau de circulation pour les modes actifs,
- Renforcer la place du végétal dans la ville,
- Envisager le développement d'une filière bois et l'utilisation de la filière méthane,
- Améliorer la gestion des déchets.

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

- Promouvoir un développement respectueux du cadre urbain, principalement sur trois secteurs de projets équilibrant emploi, logements, services et commerces,
- Proposer un parcours résidentiel aux brunoyens,
- Améliorer les connexions inter-quartiers, ainsi que les conditions de circulation et de stationnement,
- Assurer dans les quartiers la présence de commerces, services et équipements,
- Organiser l'espace public avec un objectif d'intégration paysagère et d'équilibre des usages.

➢ Axe 4 : Affirmer l'avenir économique de Brunoy :

- Confirmer la vocation économique du front bâti de la RN6,
- Redynamiser le commerce de proximité dans le centre gare et les quartiers,
- Favoriser l'installation de nouvelles entreprises innovantes,
- Inscrire le patrimoine comme moteur de développement économique, culturel et touristique.

3.2.3. La justification des choix retenus

Partie intégrante du rapport de présentation, ce document explique :

- Les choix faits pour maitriser la croissance démographique et urbaine dans un cadre de vie préservé,
- Les axes du PADD,
- Les choix retenus pour définir 10 OAP[11],
- Les choix retenus pour établir le zonage et le règlement, dont les mesures de préservation du patrimoine, bâti et naturel, favoriser la mixité sociale, ainsi que l'instauration de périmètres d'attente.

3.2.4. Les OAP inscrites au projet de PLU sont au nombre de 10 :

➢ 8 d'entre elles sont dites de « secteur d'aménagement », valant règlement, réparties sur le territoire dont les principales se situent avenue du Gal Leclerc, place Gambetta, place de la Pyramide, route de Brie ; ces opérations ont vocation à développer l'habitat pour un total espéré de de près de 700 logements dont 530 à l'horizon du PLU.

➢ 2 autres sont des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

[10] MNHN : Museum National d'Histoire Naturelle
[11] OAP : orientations d'aménagement et de programmation selon l'article L.151-7 du code de l'urbanisme

- Quartier des Hautes Mardelles, ensemble d'immeubles exclusivement en logements sociaux, pour lequel un protocole de préfiguration a été conclu entre l'ANRU[12] et la CAVYVS pour le lancement d'une étude dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- Quartier des Ombrages-Museum, à forte valeur patrimoniale, comprenant de grandes propriétés nécessitant la maintien voire l'extension des bâtis majeurs, des murs et des jardins tout en facilitant le développement de l'activité de recherches du Museum, ainsi que l'aménagement de circulations douces au sein de cet ensemble.

3.2.5. ***Le plan de zonage*** couvre la totalité du territoire

Du fait de l'urbanisation intense de la commune, le plan de zonage se compose uniquement de zones urbaines U au nombre de sept et d'une zone naturelle N, chacune d'entre elles comportant des secteurs et sous-secteurs.

- Les zones urbaines :
  - UA à dominante d'activités économiques ; 2 secteurs sont définis : UA1 à destination de bureaux, UAr1 (bureaux) et UAr2 (centre commercial), situés dans l'emprise du SPR
  - UC correspondant au centre-ville élargi accueillant logements, commerces et activités de services, équipements collectifs et bureaux ; 2 secteurs sont définis : UCr centre historique à forte valeur patrimoniale (comprend 4 sous-secteurs UCr1 à UCr4), UCg centre gare.
  - UE à dominante d'équipements d'intérêt collectif (enseignement, sportifs, …) ; 2 secteurs UEr (équipements liés à la recherche ou scolaires), UEs (équipements sanitaires et sociaux) ;
  - UHM correspondant au quartier des Hautes Mardelles à dominante d'habitat collectif faisant l'objet d'une OAP spécifique en vue de remodelage selon le NPNRU ;
  - UO secteurs d'orientations d'aménagement (OAP) dites secteurs d'aménagement valant règlement ;
  - UP, la plus étendue, correspondante aux quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire de typologies très variées ; comprend plusieurs secteurs UPc (coteaux de l'Yerres soumis à un fort risque naturel de mouvement de terrain) et son sous-secteur UPcr, UPh (anciens hameaux historiques), UPp (tissu pavillonnaire à forte valeur patrimoniale, hors SPR), UPr (tissu pavillonnaire inclus dans le SPR) et ses 4 sous-secteurs UPr1 à UPr4
  - UR à dominante d'habitat collectif ; 4 secteurs URr1 à URr4 ont été définis correspondant aux différentes aires patrimoniales du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- La zone naturelle (N) avec 3 secteurs Nj (jardins familiaux), Nl (activités de loisirs de plein air), Nr (zone naturelle stricte concernée par le SPR et site classé de la vallée de l'Yerres).

Le plan de zonage comprend en outre :

- Des tracés de linéaires de commerce, artisanat et services pour maintenir une activité le long de certains axes ;
- Des emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics ou pour des opérations de logements ;

[12] ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

- Des espaces verts protégés publics ou privés ; des espaces boisés classés ;
- Des bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents qui participent au caractère de la ville.

3.2.6. Le règlement

Le règlement du PLU de Brunoy a été réécrit selon les nouvelles dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, sur la base d'une structure simplifiée, conformément aux articles R151-8 à R 151-15 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, pour chaque zone, le règlement s'intéresse :

- Aux destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité,
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- Aux équipements et réseaux.

Les grands principes de l'élaboration du zonage ont été les suivants :

- 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 : les différents secteurs du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ont été repris ;
- 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,
- Identifier les 3 secteurs de développement au sein de l'enveloppe urbaine définis dans le PADD permettant - de tendre vers les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en matière de construction de logements , 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 ;
- Redynamiser 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 ;

Pour répondre à la politique de densification des zones urbanisées, les valeurs des emprises au sol ainsi que les hauteurs maximum des constructions ont été revues.

Trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global ont été institués en liaison avec des périmètres d'étude (existant ou en cours de création) :

- Les Coteaux de la vallée de l'Yerres : **attente d'une étude poussée sur le risque Mouvements de Terrain** (afin de limiter les possibilités de construction) ;
- La zone UA de la RN6 dans **l'attente du résultats des études de l'Etat sur le réaménagement de cet axe** et le potentiel de valorisation de ses abords ;
- Le centre gare dans **l'attente des résultats d'une étude visant à réaménager ce secteur stratégique de la commune**.

Des dispositions particulières ont été prises au titre de la préservation du patrimoine remarquable : un travail de recensement a permis d'identifier plus de 230 propriétés privées remarquables pour

lesquelles tous travaux et modifications projetés doivent respecter les caractéristiques du bâti existant, la démolition des bâtiments totale ou partielle est interdite.

Aux règles du PLU s'ajoutent des servitudes d'utilité publique, dont les principales :

- Liées aux risques d'inondation de l'Yerres (PPRI) ;
- La protection du site classé de la vallée de l'Yerres ;
- Les périmètres de protection des abords de monuments classés ou inscrits à l'inventaire des sites inscrits ;
- Relative à la forêt de Sénart ;
- Relatives à la présence de canalisations de gaz, de lignes électriques HT, à la conservation des eaux de captage ;
- Présence de la voie ferrée et de la RN6, générateurs de bruit.

Les autres servitudes sont détaillées dans le document « annexes » du dossier.

Commentaire : l'essentiel de la révision du PLU est orienté vers la recherche de la protection du patrimoine bâti et naturel de Brunoy, tout en prenant des dispositions visant à développer les logements tant en quantité qu'en diversité.

3.2.7. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est composé de :

- ✓ **Pièce n° 1** : le Rapport de Présentation composé de
  - *Le diagnostic territorial (139 pages)*
  - *L'état initial de l'environnement (90 pages)*
  - *Les justifications retenues pour le PADD (91 pages)*
- ✓ **Pièce n° 2** : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) *(25 pages)*
- ✓ **Pièce n° 3** : les Orientations et de Programmation (OAP) concernant 8 secteurs *(115 pages)*
- ✓ **Pièce n° 4** : le plan de zonage de la commune entière : plan au 1/4500ème
- ✓ **Pièce n° 5** : le règlement écrit *(142 pages)*
- ✓ **Pièce n° 6** : les annexes
  - Assainissement SyAGE
  - Collecte déchets SIVOM
  - Servitudes d'utilité publique
  - Arrêté de classement du site de la vallée de l'Yerres
  - Carte BRGM des aléas du retrait-gonflement des argiles
- ✓ **Pièce n° 7**: autres pièces administratives dont
  - le dossier du SPR
  - Décision de l'autorité environnementale relative à l'évaluation environnementale
  - L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique
  - La décision de nomination du commissaire enquêteur
  - Les parutions dans les journaux régionaux

Un registre (cahier agrafé de 32 pages) est mis à disposition du public pour recevoir les observations. A la clôture de l'enquête, cinq cahiers ont été remplis.

Dans la salle où se tiennent les permanences, sont affichés les documents graphiques du projet de PLU.

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Sur demande émanant de la commune de Brunoy enregistré le 20 janvier 2020, la Présidente du tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (décision n° E20000003/78 du 22 janvier 2020.
Après avoir pris rendez-vous, j'ai rencontré le 4 février Mme Marie Olwenn ODOBERT, responsable du service urbanisme, qui m'a présenté le projet et remis un exemplaire du dossier.
Cette réunion m'a permis de recevoir les premières explications concernant le dossier d'enquête, ainsi que préparer l'organisation de l'enquête publique.

Le calendrier de l'enquête a été décidé, pour commencer le 6 avril et s'achever le 7 mai 2020, ainsi que les dates des permanences (6,18 et 25 avril, 7 mai).

Le 12 mars, une réunion avec Mr GALLIER, maire, Mr DOHIN adjoint à l'urbanisme, Mr BOSCH DGS, Mr LE NEGARET DST et Mme ODOBERT a permis d'expliciter le contexte de l'évolution du PLU et en souligner les caractéristiques majeures.

Est alors survenu l'épisode sanitaire de la crise de la COVID 19.

Ce qui a conduit le Maire de Brunoy à décider de surseoir à l'enquête ; un arrêté a donc été pris le 16 mars pour abroger le précédent. Il a été décidé de reporter l'enquête après l'été.

Ce qui a été fait par l'arrêté du 7 septembre fixant la période d'enquête sur 31 jours du 21 septembre au 22 octobre 2020 ; il est alors prévu la tenue de quatre permanences (21 septembre, 3,17 et 22 octobre).

Par la suite, une nouvelle réunion de reprise de contact a eu lieu le 7 septembre pour valider les dispositions prises pour l'organisation de l'enquête.

Le 17 octobre, au vu de l'affluence lors de la 3ème permanence, et constatant que l'ensemble du public n'avait ou être reçu malgré une prolongation d'une heure de l'horaire initialement prévu, j'ai demandé à Mr le Maire de bien vouloir organiser une permanence supplémentaire le jeudi 22 octobre en matinée ; ce qui a été accepté et concrétisé par l'arrêté n° ARR.20.313C du 19 octobre 2020.

4.2. VISITE DES LIEUX

Le 14 septembre, guidé par Mr Bruno GALLIER, maire, accompagné par Mme LEBEAU consultante, Mr DOHIN adjoint à l'urbanisme et Mr LE NEGARET , DST, j'ai fait le tour des principaux points d'intérêt de la commune , en particulier des principales OAP.

Afin de préciser ma vision de certains points soulevés par des observations d'habitants, j'ai complété cette visite les 17 et 22 octobre, lors de mes permanences.

4.3. RÉUNION COMPLÉMENTAIRE

Le 15 octobre, j'ai rendu visite aux services de la direction départementale des territoires de l'Essonne (DDT) ; j'y ai rencontré les personnes du service de la « planification territoriale Nord » en charge du suivi de la commune de Brunoy.

L'objectif était de recueillir auprès de ce service de l'Etat des informations détaillés sur plusieurs aspects du dossier de révision du PLU, en particulier pour ce qui concerne le périmètre d'attente instauré sur le

secteur des Coteaux (risque de mouvements de terrain) et la politique de densification du territoire en termes d'habitat.

4.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux régionaux suivants :

- Le Parisien des 27 août et 24 septembre 2020
- Le Républicain des 27 août et 24 septembre 2020

Les coupures des journaux sont annexées au dossier d'enquête.

Un encart rappelant l'enquête publique a été publié dans le bulletin municipal (septembre 2020).

L'avis d'enquête a été légalement affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune, ainsi qu'en témoigne le certificat d'affichage signé par Mr le Maire[13].

La commune dispose d'un site internet où a été publié pendant toute sa durée :

- En page d'accueil l'avis d'enquête[14], rubrique « actualités » ; un « pop-up » présent dès le premier jour de l'enquête attire l'attention ;
- Le dossier d'enquête sous un onglet « démarches et services / « urbanisme » / « révision PLU-enquête publique ».

4.5. RÉUNIONS PUBLIQUES, CONCERTATİON

Préalablement à la finalisation du projet de PLU, lors de la première phase du processus (diagnostic et élaboration du PADD), puis de la deuxième phase de traduction des objectifs en règles d'urbanisme, de nombreux évènements ont été organisés par la municipalité :

- Deux questionnaires ont été distribués (papier et internet) en avril-juin 2017 puis novembre-décembre 2018, qui ont récolté 550 contributions,
- Une exposition (6 panneaux) a été faite en mairie,
- 3 réunions publiques en novembre 2017, mars et septembre 2019,
- 6 ateliers entre février et décembre 2018,
- Des « cafés PLU », organisés à proximité de la mairie où les habitants pouvaient rencontrer les élus,
- Des informations délivrées lors des conseils de quartier,
- Réunions avec les riverains des OAP en juin/juillet 2019,
- Groupes de travail « patrimoine et transition ».

Ces évènements ont permis la participation d'environ 1120 personnes.

En parallèle, les organes municipaux concernés se sont réunis :

- Commission urbanisme 16 fois entre février 2017 et septembre 2019,
- Conseil consultatif de l'urbanisme 7 fois,
- Groupe de travail patrimoine 7 fois,
- Comité stratégique 4 fois,
- Groupe de travail transition 2 fois.

[13] PJ n°2
[14] PJ n°3

Ce qui a permis au conseil municipal de dresser le bilan de la concertation lors de sa session du 28 septembre 2019.

La concertation avec les habitants et leur information ont donc été menées de façon très satisfaisante tout au long de la procédure.

4.6. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon très satisfaisante, avec une participation très soutenue de la population lors des permanences.

4.7. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les permanences se sont tenues les :

- Lundi 21 septembre de 09h00 à 12h00
- Samedi 3 octobre de 08h45 à 11h45
- Samedi 17 octobre de 08h45 à 11h45
- Jeudi 22 octobre de 09h00 à 12 h00 puis de 14h00 à 17h30

La salle proposée était la salle de réunion au rez-de-chaussée de la mairie, très spacieuse et aisément accessible au public. Une grande table supportait les divers éléments du dossier ; une carte du zonage et une carte des voies de la commune étaient affichées. L'accès à la salle était libre ; cependant, en cas d'affluence, un zone d'attente auprès de l'accueil était disponible.

Malgré quelques périodes d'attente dues à l'affluence, chaque personne s'étant présentée a pu être reçue par le commissaire enquêteur et s'exprimer à loisir à l'exception de la cinquième et dernière permanence à la fin de laquelle nombre de personnes présentes en mairie n'ont pu rencontrer la commissaire enquêteur du fait de la clôture impérative à 17h30 ; il a été pris l'initiative de distribuer des registres et, ainsi, chacun a pu déposer par écrit.

Interventions de la population

Au cours de ces permanences, j'ai reçu les visites suivantes :

- *Lundi 21 septembre* :
  - 12 personnes
  - 1 annotation + 1 courrier portés au registre.
- *Samedi 3 octobre* :
  - 18 personnes *(dont un collectif pour le secteur des Coteaux)*
  - 1 contribution au registre
- *Samedi 17 octobre* :
  - 26 personnes *(dont les représentants de 3 associations de défense du patrimoine)*
  - 3 contributions au registre
- *Jeudi 22 octobre* :
  - 25 personnes
  - 11 contributions au registre

4.8. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sur demande à l'accueil de la mairie. Le registre a été contrôlé et conservé au service urbanisme. Cependant, le suivi de ce contrôle n'est pas vérifiable a posteriori, aucun annotation n'étant portée aux registres et les pièces jointes n'étant pas répertoriées.

L'enquête s'est déroulée conformément à la procédure décrite dans le code de l'environnement.

Aucun incident notable n'est survenu au cours de l'enquête ; on notera toutefois la très forte affluence lors de chacune des permanences ; le flux a bien été contrôlé lors des deux premières. Lors de celle du 17 octobre, une longue file d'attente s'est créée à l'extérieur de la salle ; découragées, certaines personnes sont parties. En conséquence, j'ai demandé à Mr le Maire de bien vouloir autoriser la tenue d'une permanence supplémentaire qui a donc été décrétée pour se tenir le jeudi 22 octobre en matinée. Cette disposition n'a pas permis d'éviter l'affluence du 22 après-midi, ainsi tout le monde n'a pu être reçu et les services de la mairie ont alors invité les derniers arrivés à consigner leurs observations sur les registres papiers mis à leur disposition.

4.9. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 22 octobre, 17h30, à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos les registres d'enquête et me suis assuré qu'aucun courrier ou courriel n'était parvenu récemment. J'ai donc confirmé la clôture de l'enquête à MMr. DOHIN adjoint, BOSCH DGS et LE NEGARET DST présents lors de la dernière séance.

J'ai alors saisi les registres pour les exploiter ultérieurement.

4.10. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

e 30 octobre, j'ai remis et commenté à MM. GALLIER, maire, DOHIN, BOSCH et LE NEGARET un document[15] récapitulant l'ensemble des observations apportées par le public et consignées au registre composé de deux parties :

- Les verbatim de chaque contribution ;
- La synthèse thématique regroupant les contributions par nature.

Ce document était accompagné d'un PV de remise[16].

En pratique, le mémoire en réponse m'a été adressé le 17 novembre par courriel.

5. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

5.1. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a émis une décision dispensant la révision du PLU de Brunoy d'une évaluation environnementale.

Cette décision est fondée sur les arguments suivants :

[15] Annexe n° 1
[16] PJ n°4

- Projet dédié à une politique de renouvellement urbain et un développement des activités économiques, dans trois principaux secteurs de projets,
- Faible consommation d'espace non urbanisé (3 hectares maximum entre 2016 et 2030),
- La prise en compte de nombreux enjeux environnementaux (espaces naturels remarquables dont des ENS, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés au SRCE, présence de zones humides risques naturels d'inondations et de mouvements de terrains, patrimoine bâti et paysager),
- Le projet présenté n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

5.2. OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les organismes suivants ont transmis leur avis dans le cours de l'enquête publique :

- Préfecture de l'Essonne *(Direction départementale des Territoires)* a émis **un avis favorable sous réserve**, les principales remarques étant :
    - Le constat du choix fait d'un accroissement modéré de la population (28 000 habitants à l'horizon 2030 pour 25 600 en 2017) ;
    - Outre les OAP un travail fin d'identification des dents creuses, des sites mutables et du rythme des divisions parcellaires ayant conclu un diagnostic foncier détaillé et des programmations réalistes ;
    - Mais *la programmation affichée de 1119 logements à l'horizon de 2030* (échéances SDRIF & PLU) *est sensiblement inférieure à celle exigée par le SDRIF au titre de l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces habités* (la DDT estime le déficit à plus de 500 logements) ;
    - *La production globale de logements sociaux prévue par le PLU n'est pas suffisante pour atteindre l'objectif légal de 25%* ;
    - Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont transférés en Espaces Verts à Préserver (EVP), protection moins forte qui « fragilise la protection de ces espaces » ;
    - L'OAP n°6 (rue des Bosserons) est située dans un secteur touché par le risque d'inondation par remontée de nappe ;
    - Des secteurs dans lesquels de nouveaux logements sont projetés se situent dans des zones impactées par des niveaux de bruit important ;
    - Le risque de retrait-gonflement des argiles, identifié sur le territoire avec un niveau élevé, fait l'objet de nouvelles dispositions réglementaires qu'il convient d'intégrer dans les considérants du PLU,
- CDPENAF[17] : **avis favorable**
    - Interrogation sur l'aménagement de 100 logements qui pourrait générer des difficultés eu égard à la circulation sur la RN6 voisine ;
    - Préconise une interdiction de la construction sur les coteaux nord de la commune, au regard du glissement de terrain ayant eu lieu *(dans l'attente des conclusions d'une étude géologique sur ce secteur).*

[17] CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers

- SyAGE[18] : *« le PADD correspond aux enjeux portés par le SyAGE en matière de gestion des eaux »*
    - Une prescription concernant la protection des zones humides doit figurer au règlement du PLU.
- CCI Essonne approuve la mise en place de linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique dans plusieurs secteurs.
- RTE identifie quelques contraintes générés par la présence sur le territoire de lignes électriques Haute Tension,
- Ile de France mobilités pointe des incompatibilités du règlement du projet de PLU avec les prescriptions du PDUIF (modifications mineures à apporter aux normes de stationnement)

5.3. OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LE REGISTRE D'ENQUÊTE

Au total, **112 contributions** ont été reçues, par courriel, courrier postal, mais pour l'essentiel par annotation sur le registre (manuscrit ou annexion de lettre dactylographiée).
Ces annotations au registre, courriers ou courriels ont généré **116 observations**.

Nota : deux observations reçues tardivement (postérieurement au 22 octobre à 17h30) via courriel n'ont pas été prises en compte.

On notera la contribution de :

- Plusieurs associations impliquées dans la défense du patrimoine (Le Menhir, Réveille- toi Brunoy & SAHAVY) ;
- Plusieurs collectifs intéressés par une situation ponctuelle (secteur du Coteau de la Vallée de l'Yerres ayant réuni plusieurs dizaines de signatures) ou préoccupés par le devenir d'une quartier (Pyramide + RN6, place Gambetta) ;
- Plusieurs élus ne s'étant identifiés comme tels ;

Un total de cinq registres a été utilisé pour rassembler les observations.

Du point de vue de la forme de communication, 77 contributions l'ont été par courriel ou dépôt sur le formulaire du registre électronique ; 35 ont fait l'objet d'une annotation sur le registre ou du dépôt d'un courrier.

6. SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Un résumé des observations enregistrées, classées par thème, a été établi en fin d'enquête puis remis accompagné d'un procès-verbal de synthèse adressé aux responsables de la commune *(cf. annexe n°1 & pièce jointe n°4)*.
Les principaux thèmes abordés par le public sont les suivants :

[18] SyAGE : Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres

6.1. SUR LA FORME

Quelques personnes ont déclaré avoir été informée tardivement du projet de révision de PLU, ayant acquis récemment leur bien situé dans un secteur en évolution, les autorités (commune, notaire) ne leur ayant pas présenté le projet de révision du PLU lors de leurs démarches.

6.2. SUR LE FOND

Les principaux thèmes abordés par le public sont les suivants :

a) La traduction réglementaire du PADD ; la conformité du PLU à la réglementation :

- Il n'y a pas de traduction réglementaire de certains objectifs affichés dans le PADD ;

b) La répartition territoriale du développement ; l'insertion d'immeubles dans un environnement pavillonnaire :

- Concentration des nouvelles constructions dans des zones déjà denses et le long de voies saturées ;
- Epargner les espaces verts du secteur pavillonnaire ;
- La cohabitation des immeubles et des demeures individuelles ;

c) Les règles d'implantation des constructions :

- Détermination de la juste valeur des coefficients d'emprise et du résiduels d'espaces verts ;

d) La préservation du patrimoine bâti et de son environnement paysager ; le secteur Museum / Ombrages :

- Défense du cachet de la commune appuyé sur un patrimoine remarquable
- Mise en valeur et protection de ce qui reste des grands propriétés des 18^{e} et 19^{e} siècles et de leurs parcs ;

e) La préservation des secteurs naturels et de la végétation urbaine :

- La cohabitation des plantations d'arbres avec la voirie et les clôtures existantes ;

f) Les caractéristiques architecturales ;

- L'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (dont le secteur classé du SPR) ;
- La mutation des grandes demeures en petits logements ;
- Le choix du développement entre habitat individuel et petits collectifs ;

g) Les performances énergétiques et environnementales ; la gestion des ressources naturelles :

- Pour un choix de la bonne norme thermique ;
- Le traitement du bâti ancien « énergivore » ;
- La préservation des ilots de fraicheur
- Questions sur l'absence de provision pour l'utilisation des ressources naturelles renouvelables ;

h) Les mobilités ;

- Absence d'un plan de déplacements communal :
    - Circulations douces
    - Gestion du trafic automobile saturé dans certains secteurs ;

i) La problématique du secteur des coteaux de la Vallée de l'Yerres ;

- Le secteur d'attente de 5 ans interdisant toute évolution importante du bâti est critiqué :

- Du fait du délai et de l'incertitude liée à l'attente de conclusions d'une étude de sols à venir ;
- De la détermination aléatoire de son périmètre incluant des parcelles qui peuvent ne pas être concernées par les mouvements de terrains ;

- Du fait de la proximité de la commune voisine qui a fixé des règles d'urbanisme moins contraignantes ;

j) Les secteurs d'attente de la RN6 et du centre gare ;

- Il s'agit surtout d'inquiétudes liées à l'absence d'informations précises quant aux projets qui s'y développeront ;

k) L'OAP place Gambetta ;

- Demande de réduire les volumes construits ;

l) L'impact du PLU sur la valorisation des biens ;

- Appréciations selon lesquelles l'imposition de règles d'urbanisme va dévaloriser les biens du fait de contraintes interdisant de développer des opérations ;

m) Des demandes particulières de modification du zonage ;

7. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.1. SUR LA FORME DU DOSSIER

7.1.1. Complétude du dossier

On notera que, par sa décision n° 91-008-2019 du 1er mars 2019, la MRAe a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale, ceci conformément à l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme. Par conséquent, le dossier ne comporte pas d'étude d'impact.

Les pièces constituant le dossier mis à disposition du public respectent les dispositions de la réglementation (articles L151-2 et R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme).

Les principaux documents constitutifs du PLU sont :

- Le rapport de présentation *(R123-2),* ici composé :
  - D'un diagnostic territorial analysant l'état initial de l'environnement ;
  - D'une « justification des choix retenus » pour établir le PADD, les OAP, les délimitations des zones et le règlement ;
- Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, traduisant ainsi la vision de l'équipe municipale pour l'évolution de la commune sur les quinze prochaines années ;
- Des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) ici au nombre de dix ;
- Un règlement écrit et un règlement graphique (carte de zonage) ;

- Des dispositions particulières, composantes du règlement, *« au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable »* accompagnées d'une annexe listant l'ensemble des « éléments du patrimoine bâti à protéger » (232 éléments).

Le dossier comporte :

- les arrêtés municipaux validant le projet, la concertation avec le public et de mise à l'enquête publique;
- les éléments de publicité légale (publications dans 2 journaux régionaux);
- les avis des Personnes Publiques Associées;
- le registre des observations du public.
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), reçues lors de l'ouverture de l'enquête.

- Un fascicule « Résumé non technique » a été rédigé en début d'enquête, facilitant la prise de connaissance des objectifs de la révision du PLU pour le public non averti.

Commentaire : Le dossier du projet de PLU présenté à l'enquête publique est réputé complet, au sens de la réglementation du Code de l'Urbanisme.

On y relève toutefois quelques erreurs et lacunes pour lesquelles des remarques ont été faites aux services communaux et qui seront corrigées dans la version adoptée définitivement.[19]

7.1.2. Compatibilité avec les dispositifs de portée régionale ou locale

L'élaboration du projet de PLU a régulièrement fait référence, entre autres :

- au schéma directeur régional d'Ile de France (SDRIF) dans sa version de 2013, incluant les objectifs de densification de la densité humaine et des espaces d'habitat;
- au plan de déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF);
- au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Seine Normandie (SDAGE);
- au SAGE de l'Yerres;
- au Plan de Déplacements Urbains de l'Ile de France (PDUIF) ;
- au Schéma Régional de Cohérence Territoriale Ecologique (SRCE) d'Ile de France)
- au PCET (Plan Climat Air Energie Territorial) de l'Essonne
- au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;
- au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et ses déclinaisons locales PDLH et PLH de la CAVYVS.

Commentaire : L'élaboration du nouveau PLU s'est effectivement référée aux documents d'urbanisme supérieurs et le document issu de cette rédaction est en général cohérent avec leurs dispositions , à l'exception notable du respect de certains objectifs du SDRIF concernant la politique de l'habitat et de la densification du territoire, ainsi que leur déclinaison dans les PLH locaux ; ceci est le fruit de la vision de l'équipe communale, à savoir un développement mesuré de la commune respectant le cachet et le patrimoine bâti et naturel de Brunoy et la prise en compte de contraintes (protection patrimoniale, risques naturels, saturation du réseau viaire).

Le respect du PDUIF ne pourra être apprécié qu'après la finalisation d'un plan de déplacements (dont les modes doux) en cours d'étude.

[19] Cf. « Réponses aux questions du Commissaire Enquêteur » reçues par le CE le 3 octobre 2020 non annexé au présent rapport

7.1.3. Prise en compte des servitudes d'utilité publique

Le PLU recense et documente les diverses servitudes impactant le territoire :

- PPRI de la vallée de l'Yerres ;
- Classement sonore des infrastructures (RN6, voies ferrées, voie à forte circulation) : PPBE ;
- Servitude relative aux canalisations de transport de gaz ;
- Servitudes liées à la voie ferré SNCF ;
- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR), traduction de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) récemment établi ;

7.1.4. Conséquences du nouveau PLU sur l'environnement

Ainsi que précisé plus haut, l'autorité environnementale a dispensé d'une évaluation environnementale.

Cela étant, un des objectifs majeurs du projet est de préserver voire revaloriser l'environnement (bâti et naturel) de la commune. Le rapport de présentation consacre un chapitre au bilan environnemental des dispositions envisagées[20] qui identifie les impacts positifs du PLU sur l'environnement ainsi que les points de vigilance. Au regard de ces considérations sont listées les dispositions réglementaires prises pour étayer ces appréciations.

On notera que le PLU, tel que présenté:

- ✓ n'a pas d'incidence majeure sur la consommation d'espaces naturels ou forestiers,
- ✓ contribue à la préservation des paysages,
- ✓ prend en compte les risques naturels,
- ✓ ne consacre pas particulièrement de dispositions à la lutte contre le bruit,
- ✓ n'a pas d'incidence sur la qualité de l'eau ni sur le contexte hydraulique,
- ✓ a une incidence sur les déplacements de par l'augmentation de population
- ✓ a un impact positif sur le patrimoine et le cadre de vie
- ✓ a une incidence sur la qualité de l'air (augmentation de la circulation compensée (?) par la recherche des modes de déplacements doux

Commentaire : le tableau de synthèse évoqué ci-dessus est incomplet du fait que plusieurs thèmes de l'environnement n'ont pas été analysés. Le projet de PLU ayant été dispensé d'évaluation environnementale, l'exigence d'une analyse fine des conséquences du PLU n'est pas prévue au Code de l'Urbanisme.

La trame verte est évoquée (parcs urbains paysagers classés en EVP, alignements d'arbres à préserver ou créer) mais très peu la trame bleue, en particulier dans l'optique de l'identification et la protection des zones humides (essentiellement localisées autour du cours de l'Yerres).

On notera une réelle volonté d'adresser les performances énergétiques des nouveaux bâtiments ; cependant, il est peu fait mention de dispositions favorisant l'amélioration de celles des bâtiments anciens, réputés énergivores.

7.2. SUR LE FOND DU DOSSIER

Le rapport de présentation du dossier établit un état des lieux (Tome 1 diagnostic territorial) complet des caractéristiques du territoire brunoyen, très urbanisé mais caractérisé par un patrimoine bâti et

[20] Tome 3 Justification des choix retenus § 5 Incidences du PLU sur l'environnement

naturel exigeant sa préservation. Ce qui explique les choix faits par la municipalité lors de l'élaboration de la révision du PLU pour concilier :

- les objectifs de construction neuve et d'évolution démographique imposés par le 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 naturels, un réseau viaire à capacité limitée dans certains secteurs ou la présence d'un patrimoine bâti de qualité, reconnu aujourd'hui par un Site Patrimonial Remarquable .

Dans son « Tome 3 Justification des choix retenus », le rapport de présentation fournit les informations sur les choix retenus, justifications du zonage et des règles d'urbanisme, ainsi que l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement :

A. *Un scenario de croissance maitrisée, préservant la qualité de vie*

L'objectif que se fixe le PLU à l'horizon 2030 est d'atteindre une population de 28 000 habitants, soit + 2400 sur la période 2013-2030 (période de référence du SDRIF) ; cet objectif est très éloigné des objectifs fixés par le SDRIF en matière d'évolution des densités humaine et d'habitat *(+15%)* , ce qui été souligné par les services de l'Etat. Il est d'ailleurs à noter qu'au chapitre « Prospectives : maitriser la croissance… », il est fait référence uniquement aux valeurs 2013 des densités sans avoir la traduction 2030 des choix faits de maitrise de la croissance, notion fondée uniquement sur l'évolution de la population à raison de 0.44 % / an pour le scenario adopté.

Commentaire : De fait, selon le scenario retenu, la densité humaine à laquelle on parviendra en 2030 sera de 70.69 alors que **l'objectif du SDRIF** est de 75.39 ; la densité des espaces d'habitat sera de 29.02 pour un objectif de 30.51. **Les déficits théoriques se montent donc à 2259 « habitants + emplois » et 622 logements.**

Les arguments avancés pour justifier la difficulté à respecter les objectifs régionaux *« les scenarios 1 et 3 ne sont pas soutenables »* sont les suivants :

- Contraintes patrimoniales et environnementales notables (SPR, trame verte et bleue, nature des sols, topographie, congestion urbaine et transport) ;
- Absence de disponibilités foncières sur le territoire communal ;
- Densification de la commune lors de la dernière décennie ;
- Forte densité humaine déjà constatée, comparativement aux communes limitrophes ;
- Importants besoins en équipements générés par les hypothèses de croissance forte, incompatible avec les finances communales.

Une des conséquences du constat exposé ci-dessus réside dans **la production de logements locatifs sociaux** qui se solde par un déficit de plus de 500 LLS, que la présentation du PLU qualifie de *« restent à programmer et à localiser »*, sans indiquer de démarche pour y parvenir.

B. *Les choix retenus pour établir le PADD*

a. Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy

L'essentiel de la vision des élus pour le futur de la commune consiste à en préserver l'image et le cachet, ce qui se traduit par l'établissement de règles d'urbanisme et d'architecture respectant les caractéristiques des bâtis et environnements les plus qualitatifs.

La volonté de « préserver le tissu pavillonnaire » se traduit par des règles d'implantation des constructions (recul, bande de constructibilité, emprise au sol dégressive en fonction de la superficie) qui handicapent (c'est un choix de la commune) la densification de la zone UP, la plus étendue du plan de zonage.

❖ ***Commentaire :*** le PADD établit comme principe de *« privilégier la reconfiguration du bâti existant à la construction de nouveaux bâtiments »*, après avoir constaté que le parc de logements brunoyens *« se caractérise par une grande majorité de grands et très grands logements ».* Mais le même document a pour objectif de *« mieux encadrer les divisions de parcelles notamment dans le tissu pavillonnaire ».* Ce qui se traduit, dans le règlement de la zone UP (secteur pavillonnaire majoritaire sur la commune), par l'instauration de coefficient d'emprise au sol des constructions affecté d'une dégressivité faisant la part belle aux parcelles de grande superficie (maxi 25% d'emprise si $\geq$ 750 m²) ainsi que par des règles d'implantation protégeant les fonds de parcelles.
Cela est cohérent avec la volonté de maintenir des espaces verts en fond de parcelles pour préserver des espaces de respiration dans un contexte urbain dense.
Mais cette volonté de limiter la constructibilité des grandes parcelles nuit à l'offre de foncier, denrée rare sur le territoire.
Autant il est légitime de préserver l'existant dans la partie du territoire incluse dans le SPR, autant on pourrait imaginer des règles de densification sur la reste de la zone UP. Une alternative consistant à accepter des règles de hauteur (R+1+C dans le projet) autorisant de petits collectifs le long d'artères soigneusement choisies (possiblement hors SPR).

La préservation du patrimoine bâti, dans la lignée de l'établissement du Site Patrimonial Remarquable, a fait l'objet d'un travail consciencieux d'inventaire des bâtisses garantes du cachet de la ville. Avec la collaboration d'associations brunoyennes particulièrement investies, une liste de 232 édifices a été constituées pour lesquels a été rédigé un règlement spécifique s'adressant « au clos et au couvert » de chacune des propriétés concernées. De ce fait, des contraintes réglementaires sont apparues, interdisant toute modification d'aspect et d'environnement.

❖ ***Commentaire :*** les documents du dossier ne font référence à aucune norme publiée permettant d'établir le caractère « remarquable » des éléments sélectionnés ; on n'y trouve pas non plus de validation de ces choix par un organisme émanant de la fonction « Patrimoine » du Ministère de la Culture. Le règlement annexé à celui du PLU pourrait donc être considéré comme fragile juridiquement dans le mesure où il impose des contraintes aux propriétaires sans compensation.

La préservation des parcelles du Museum et le développement de la Villa des Sources et de Clairefontaine vont permettre de rénover une partie du territoire et constituer un point fort du développement environnemental à vocation touristique, tout en offrant de nouvelles structures au travers de la requalification des bâtiments et leur mise à disposition du public.

b. Engager Brunoy dans une politique de développement durable

Cet axe politique consiste en la préservation de la biodiversité et de la trame verte et bleue, la maitrise des risques d'inondation, ce qui est bien pris en compte dans le zonage et le règlement associé.

On notera la volonté d'*« accentuer les actions en faveur des économies d'énergie et engager la transition énergétique »* et de *« promouvoir la construction de logement à haute performance énergétique »*. Cet objectif se concrétise par des règles concernant les performances énergétiques des nouvelles constructions ; cependant, les règles déclinées dans le règlement ne sont pas homogènes selon les secteurs géographiques :

- Performance niveau BBC pour le secteur pavillonnaire (UP), la zone urbaine économique UA, le centre-ville UC, la zone d'équipements UE, les zones d'équipements collectifs des Hautes Mardelles UHM et UR,
- Respect du label RT2012-20% +conception bioclimatique dans les OAP (à l'exception de la place Gambetta

❖ ***Commentaire*** : la nouvelle version de la RT2012, attendue sous l'appellation RE 2020, devrait être applicable à l'été 2021 et sera fondée sur la principe que tous les nouveaux bâtiments seront obligatoirement à énergie positive (BEPOS). Le règlement du PLU révisé aurait pu intégrer cette évolution normative.

La prise en compte de **l'existence d'un fort risque de mouvement de terrain sur les coteaux** (risque avéré depuis un glissement de terrain survenu en 2017) conduit, par mesure de précaution, à instituer un périmètre d'attente autorisant une quasi neutralisation de l'urbanisation d'une zone « UPc » couvrant une partie des coteaux ; en complément, l'institution d'un périmètre d'étude permettra de lancer des investigations pour approfondir la connaissance de la nature du sol et en déduire des droits à construire en conséquence . Ces précautions inscrites dans la révision du PLU surviennent après un évènement significatif survenu en 2017 à la suite duquel un arrêté de péril a été pris pour protéger la zone incriminée. Pendant la période de 5 ans de « neutralisation », seront tout de même autorisées des extensions de 10 % de la surface plancher existante.

On peut s'interroger sur le bien-fondé de la liberté à accroitre l'urbanisation[21] dans de telles circonstances, ne serait-ce que dans une proportion limitée.

A contrario, l'instauration de ce périmètre d'étude a pour effet de contraindre fortement l'évolution urbanistique du secteur, d'attirer l'attention d'éventuels futurs investisseurs sur les particularités du sous-sol et d'inquiéter les riverains.

Par ailleurs, la délimitation du périmètre d'étude (qui se traduit par un zonage codé UPc) ne repose pas sur des données précises (conséquence de l'attente d'une étude à programmer) et suscite bien des doutes quant à sa capacité à protéger les riverains (exemple : le prolongement du secteur UPr3 sur la zone des Coteaux impactée par le risque naturel).

Cette mesure d'établissement d'un périmètre d'attente a été prise en l'absence d'un document officiel couvrant le risque constaté (en l'occurrence un PPRN), du ressort des services de l'Etat.

❖ ***Commentaire :*** aucun arrêté préfectoral de l'Essonne concernant ce risque n'est publié, contrairement au département voisin du Val de Marne (la commune voisine de Mandres les Roses, contigüe à Brunoy fait l'objet d'une arrêté d'octobre 2019 faisant référence aux risques de coulées de

[21] Cf. avis des services de l'Etat, (CDPENAF du 31/01/2020) *« la commission préconise une interdiction de la construction sur les coteaux nord de la commune, au regard du glissement de terrain dans l'attente d'une étude géologique…*

boues par ruissellement et de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation des sols…) et a pu rédiger le règlement de son PLU en se conformant à un plan de prévention des risques approuvé.
La commune de Brunoy est de ce fait placée devant sa seule responsabilité de légiférer sur l'évolution de l'urbanisme dans le secteur considéré. En l'absence de données validées sur les risques et la qualité des sols, donc sans solution pérenne pour une poursuite de l'urbanisation, une mesure de précaution est prise, qui reporte de plusieurs années d'éventuels compléments à l'urbanisation locale.
Les services de l'Etat rappellent l'article L.112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation qui instaure *l'exigence d'une étude géotechnique préalable lors de la vente d'un terrain non bâti constructible*, ce à quoi le règlement du PLU pourrait faire référence afin d'attirer la vigilance des intéressés sur les particularités du secteur.
Cela ne suffit pas pour élaborer un règlement de secteur garantissant la sécurité lors de nouvelles constructions ; les services compétents de l'Etat doivent donc accompagner la commune pour caractériser les sols et en déduire les conditions selon lesquelles l'urbanisation peut se poursuivre (**ou non…**).

c. Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable

Les **choix retenus pour l'établissement des OAP** établissent clairement la volonté de concentrer les évolutions du bâti sur des parcelles identifiées comme disponibles, la plupart du temps situées en marge du secteur pavillonnaire (c'est le cas pour 6 des 8 OAP de « secteur d'aménagement »), de façon à conserver les caractéristiques résidentielles de la commune.

Il a été volontairement choisi de ne pas densifier le tissu pavillonnaire en imposant des emprises au sol et des règles de distanciation laissant la part belle aux terrains naturels.

Cette politique, qui favorise l'espacement entre les constructions et la préservation d'ilots de fraicheur ainsi que le traitement naturel des eaux de pluie, a pour effet inverse de contraindre la constructibilité (règles de distances d'implantation, préservation des fonds de parcelles...) et ne participe donc pas de la résorption du déficit de l'offre de logements souligné par les services de l'Etat.

La diversification de l'offre de logements (pour offrir davantage de petites surfaces) est laissée à la charge des bâtisseurs pour les constructions neuves (dans la limite d'une règle du PLU exigeant un minimum de logements de 50 m² par résidence) ; pour ce qui concerne la partition des grandes demeures anciennes, l'attitude de la commune est d'en instaurer le contrôle, partant du principe que la division de pavillons est une tendance naturelle (une dizaine d'opération recensées annuellement).

L'amélioration des conditions de circulation, objectif affiché dans le PADD ne se concrétise pas vraiment dans le PLU, si ce n'est en limitant les stationnements supplémentaires sur la voie publique. Les problèmes de connexions inter quartiers et de développement du réseau de circulations douces ne sont pas traités dans le PLU ; ils devraient faire l'objet d'un plan local de déplacements à venir.

Il n'est prévu aucun emplacement réservé destiné à implanter des voies de circulation douce, à l'exception notable d'un projet de passerelle piétons / vélos sur l'Yerres, en prolongement d'une liaison piétonne restant à créer au sein du parc de la villa de Clairefontaine.

d. Affirmer l'avenir économique de Brunoy

Le développement des activités et la redynamisation du commerce devraient être facilités par la concrétisation de deux projets situés le long de la RN6 et dans le secteur du centre gare. Il a été institué dans ces deux zones des périmètres d'attente de projet destinés à limiter fortement les développements pour une période de 5 ans au terme de laquelle de nouvelles dispositions

réglementaires devraient permettre la réalisation de structures à vocation économique ; la vision de la commune étant de développer l'activité tertiaire dans des immeubles de bureaux (par exemple des plateformes de coworking).

On notera que la stratégie commerciale s'appuie, entre autres, sur la définition de linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage.

Le patrimoine de Brunoy (essentiellement son patrimoine paysager, la vallée de l'Yerres site classé et les anciens parcs dans l'enceinte des terrains du MNHN) pourrait constituer un vecteur de développement de l'activité touristique ; l'enjeu sera de conjuguer la préservation des espaces naturels après revalorisation avec leur fréquentation par le public. La réhabilitation certains bâtiments patrimoniaux pour les proposer à des activités publiques (ex : séminaires d'entreprises) pourra participer à l'attraction économique de la commune sous réserve de bien évaluer le surplus de trafic généré.

8. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS

Dans son mémoire en réponse du 17 novembre[22], la commune apporte de nombreux éléments de réponse aux observations et commentaires.

Il est appréciable que la commune apporte une réponse complète et documentée à chacun des points soulevés par le public. Les positions prises par la commune pour justifier chacune des réponses aux observations sont étayées par la vision politique élaborée depuis des années pour le développement harmonieux de la ville, dans le respect du cadre de vie choisi par ses habitants.

Le mémoire en réponse apporte des informations complémentaires au contenu du dossier de PLU soumis à l'enquête, en particulier dans des domaines qui ne sont pas du strict ressort d'un document d'urbanisme ; ces éléments sont de nature à « rassurer » le public sur certains points d'inquiétude. Cependant, il est fait référence à des études ou des plans dont la concrétisation n'interviendra que dans les mois ou années à venir.

Les réponses de la commune ont été apportées à la synthèse thématique plutôt qu'aux questions prises individuellement.

Pour ce qui concerne **les thèmes PRINCIPAUX**, les **réponses sont, en substance**, les suivantes ;

Nota : *ce qui suit doit être compris par la lecture de l'annexe A1*

8.1. Respect des objectifs du SDRIF en termes d'offre de logements

- les objectifs fixés par le SDRIF sont incompatibles avec la situation de la ville de Brunoy (existence de nombreuses contraintes de plusieurs ordres, densification récente supérieure à celle des communes avoisinantes, disponibilité foncière quasi inexistante,…) ;
- la commune a fait le choix de préserver l'harmonie du tissu pavillonnaire et doit donc limiter la densification le long des principaux axes afin de respecter des transitions harmonieuses ;
- plusieurs projets (traités en OAP) contribueront à la dynamique régionale ;

[22] Cf. annexe A1

- deux scenarios plus ambitieux ont été étudiés et rejetés au nom du respect du patrimoine et du cadre de vie.

8.2. Développement économique, création d'emplois et commerce

- Nombre d'outils réglementaires ont été utilisés dans l'écriture du règlement pour favoriser l'emploi (linéaires commerciaux, stationnements de proximité, autorisations d'activités dans certaines zones, zone spécifique UA...) ;
- La politique du développement économique est de la compétence de la CAVYVS.

8.3. Ambitions de la politique en termes d'écologie

- Le règlement intègre la lutte contre le réchauffement climatique et les ilots de chaleur via la préservation des fonds de parcelles ;
- Des règles ambitieuses concernant les performances énergétiques des bâtiments nouveaux sont inscrites ; les règles inscrites seront actualisées selon la mise en vigueur d'un nouveau référentiel ;
- Les modalités de mise en œuvre de la transition énergétique, quoique absentes du règlement du PLU, sont toutefois prévues au Code de l'Urbanisme ;
- Le raccordement aux réseaux de chaleurs est conditionné à leur classement.

8.4. Répartition du développement sur le territoire

- Le quartier des Hautes Mardelles (exclusivement en LLS) fait l'objet d'une étude pour le NPNRU qui intègre un volet de diversification et mixité sociale ;
- Les secteurs d'OAP ont été définis là ou du foncier mutable est disponible ;
- Le PLU autorise la reconstruction sur l'existant mais le potentiel est limité et encadré par le respect des bâtiments patrimoniaux et le SPR ; le PLU encourage la reconstruction de bâtiments vétustes ;
- Le centre-ville participera au développement ; les enjeux urbains d'importance ont motivé une étude urbanistique préalable ; des partenaires locaux ont été mobilisés ;
- Dans le secteur pavillonnaire, de petits collectifs sont autorisés sous condition de respecter les gabarits prescrits pour la zone .

8.5. Densification de l'habitat et règles d'implantation

- Des règles d'emprise au sol et d'implantation dans la parcelle (bande des 25 m) définissent des limites ; ces règles sont adaptées afin de permettre l'accès à la propriété de toutes catégories de postulants ;
- Les espaces verts font l'objet d'une attention particulière ;
- De grandes propriétés pourront être divisées (terrains situés à l'avant des parcelles) ; les grands pavillons peuvent être transformés en plusieurs appartements ;
- Le dimensionnement des projets d'OAP est tributaire de leur rentabilité, liée à un nombre de logements minimum ; toute tentative de réduction de dimensions des bâtiments conduirait à l'abandon du projet.

8.6. Préservation du patrimoine et règles architecturales

- L'inventaire des demeures remarquables annexé au règlement sera passé en revue, validé avec l'appui d'un architecte du patrimoine et la concertation avec les propriétaires concernés engagée ;
- Le traitement du secteur de la Pyramide, tributaire du réaménagement de la RN6, fera l'objet d'une étude minutieuse du fait de son emplacement stratégique en entrée de forêt, en lien avec le tissu pavillonnaire et du fait de sa situation en bordure d'une voie très fréquentée ;
- Les exigences en matière de stationnement privé seront revues à la baisse.

8.7. Préservation des secteurs naturels

- La commune va conforter la couverture arborée sur les espaces publiques (alignements le long des voies, confirmation que les équipements collectifs devront recevoir des plantations) ;
- Le renforcement de la trame verte communale comprendra les parcs des villas Clairefontaine d=et des Sources avec le souci de la protection de la nature existante ;
- Des parcelles seront acquises par la commune afin de promouvoir l'agriculture urbaine ;
- La protection EVP n'interdit pas la construction d'une parcelle mais s'accompagne de conditions ;
- Les préconisations du SyAGE en matière de traitement des eaux pluviales sont concrétisées dans règlement sur l'ensemble du territoire.

8.8. Mobilités

- L'amélioration de la circulation à vélo en ville n'est pas du ressort du PLU mais d'un « plan vélo » en cours d'élaboration ;
- Les normes de stationnement automobile pour les logements seront revues à la baisse, en accord avec le PDUIF.

8.9. Dispositions particulières du secteur à risques des coteaux de l'Yerres

- Les constats des désordres relevés sur le secteur ont conduit la commune à instaurer un périmètre d'attente pour protéger les riverains ; depuis la survenue d'un glissement de terrain en 2017, la Ville a cherché à améliorer la connaissance du risque « mouvement de terrain » sur le territoire communal dans son ensemble et préserver la population ;
- Des démarches ont été entreprises auprès de la préfecture afin d'instaurer un PPRN ; l'appui de la population est sollicité pour faire aboutir le processus, dont ont bénéficié les communes du Val de Marne touchée par le même phénomène ; de telles études ne peuvent être diligentées uniquement à l'échelle communale et sur les fonds communaux ;
- Le PLU ne peut imposer dans son règlement la réalisation d'études complémentaires, tels que les études géotechniques poussées qui seraient nécessaires sur les coteaux ; néanmoins, les préconisations du BRGM pour la construction sur sol argileux seront annexées au PLU ;
- Les études de sol réalisées à titre individuel par un promoteur ne garantissent pas leur prise en compte par de futurs acquéreurs réalisant la construction à titre individuel.

8.10. Secteurs d'attente de projet

- *Zone UA le long de la RN6* :

- l'emplacement réservé n°1 sera supprimé, à défaut de la disponibilité d'une étude technique ;
- les études concernant le réaménagement de ce secteur ont été lancée avec Essonne Développement et pourraient aboutir fin 2021 ;
- dans l'attente de la concrétisation du projet, les aménagements de façade et les extensions sont autorisés.

– *Secteur d 'attente centre-gare* :

- Représente un potentiel et sa localisation stratégique qui en font un élément clé de développement de la ville ;
- Les études d'aménagement n'en étant qu'à leur début, aucune précision ne peut être apportée quant aux futurs aménagements ; c'est le principe du secteur d'attente de projet.

– *Secteur Museum / Ombrages* :

- le projet devra concilier les enjeux de préservation de la biodiversité et désenclavement du quartier ;
- Un inventaire des espèces présentes sur le site sera fait préalablement à tout aménagement.

8.11. Demandes particulières

– Deux demandes d'aménagement du zonage se heurtent au classement du site de la vallée de l'Yerres ; toute demande d'aménagement doit donc obtenir l'agrément préalable de l'ABF, la DRIEE et la CDPENAF.

– Plusieurs demandes reçoivent un avis favorable.

B. ANNEXES ET PIECES JOINTES

ANNEXES

A1 : Synthèse des observations du public et Mémoire en réponse de la commune

A2 : Bilan succinct des forces et fragilités du projet de PLU

PIECES JOINTES

PJ1 : Arrêté municipal du 07/09/2020

PJ2 : Certificat d'affichage

PJ3 : avis d'enquête

PJ4 : Procès-verbal de remise des observations

PJ5 : Copie du site internet de la mairie

PJ6 : Courrier spécifique périmètre d'étude UPc

PJ7 : document DRIEE *« construire sur terrain argileux »*

PJ8 : Récapitulatif des observations du public *(cahier annexé)*

ANNEXE A1

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLU DE BRUNOY

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RELEVÉES AU COURS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLU DE BRUNOY

1. L'EXPRESSION DU PUBLIC : les principaux thèmes et leurs détails

1.1. Le PADD et sa traduction réglementaire

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Le PADD se veut volontariste pourtant les OAP et outils réglementaires ne répondent pas à ces ambitions (ex : comment se concrétisent les créations de classes et de berceaux nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants)	1	PR44	Comme l'explicite le tome 3 du rapport de présentation, le PLU prévoit bien la création de nouvelles classes et crèches pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et à l'arrivée de jeunes couples avec enfants sur le territoire communal : « Consciente des besoins croissants en matière d'équipements petite enfance et scolaires, la Ville de Brunoy a d'ores 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. Soit 50 berceaux environ à moyen terme, permettant de répondre à la croissance attendue. Un besoin de 27 berceaux supplémentaires avait été identifié pour maintenir le niveau d'offre actuel. ***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. » Les informations complémentaires suivantes pourront être intégrées au rapport de présentation : **Concernant la petite enfance :** - 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 ;

- l'ensemble de ces projets représente 70 berceaux environ, pour un besoin identifié de 77 berceaux à l'horizon du PLU.

Concernant les équipements scolaires :
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). De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), s'il constitue la clé de voûte du PLU et doit trouver une traduction règlementaire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le zonage, il s'agit également d'un projet de ville qui va au-delà du seul PLU et qui trouvera sa traduction concrète dans d'autres mesures d'accompagnement mises en place par la municipalité.
La création d'emplois n'est pas supportée par des mesures concrètes	1	PR22	Le PLU a mobilisé un panel important d'outils règlementaires pour favoriser le maintien et la création d'emplois : - maintien et extension des linéaires commerciaux qui existaient dans le précédent PLU pour imposer le long d'axes stratégiques le maintien d'activités en rez-de-chaussée ; - des règles de stationnement adaptées pour favoriser le petit commerce ; - autorisation des activités dans toutes les zones où cela est compatible avec l'habitat ; - création d'une zone spécifique UA et de micro-zones dans le tissu pavillonnaire pour favoriser le maintien et le développement des activités existantes. La zone UP, si elle est plus stricte concernant la création d'activités dans le tissu pavillonnaire, ne l'interdit, néanmoins pas totalement. Sont ainsi autorisées les sous-destinations suivantes : « bureaux », « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique » et les équipements qui sont eux-aussi créateurs d'emplois. Le PLU n'est pas l'outil adapté pour aller plus loin en termes de création d'emplois. Il donne uniquement les moyens règlementaires permettant la création d'emplois. Il convient également de rappeler que la compétence « Développement économique » dépend de l'agglomération Val d'Yerres-Val de Seine et non de la Ville. La Ville, en partenariat avec la communauté d'agglomération, est dynamique en termes de création d'emplois : - la Ville a ainsi été l'initiatrice d'un espace de coworking sur le foncier SNCF, inauguré en 2020. Cet espace a permis de créer 120 à 130 postes de travail à proximité immédiate de la gare et du centre ville, contribuant également à augmenter la fréquentation des commerces de centre ville ; - une convention est en cours de finalisation avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour mettre en place un dispositif de portage foncier le long de la RN6, cet axe ayant été identifié dans le projet de territoire de l'agglomération comme un lieu potentiel de développement économique comme le sont les gares.
La politique exprimée dans le PADD est ambitieuse en termes de logements mais inexistante en termes d'écologie	1	PR48	La lutte contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleur a guidé la rédaction du règlement du PLU, ce qui a conduit à l'instauration de règles beaucoup plus contraignantes que dans le précédent PLU avec, notamment, l'interdiction de construire au-delà d'une bande de 25m dans toute la zone UP. Cette mesure vise

			à limiter l'urbanisation des fonds de parcelles et à préserver les cœurs d'îlots encore existants pour, d'une part, limiter l'imperméabilisation des sols et, d'autre part, constituer des îlots de fraîcheur. En complément, la trame verte a fait l'objet d'un premier inventaire identifiant les zones naturelles, les alignements d'arbres, des espaces verts paysagers, des espaces boisés classés. Un coefficient de surface éco-aménageable avec de la pleine terre imposée, notamment en zone UP qui représente la plus grande superficie, a été instauré. Toutes ces mesures contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique. Le PLU ne peut aller plus loin sur les matériaux utilisés pour les voies publiques. Cela ne fait pas partie de ses prérogatives. Au-delà des objectifs et outils définis dans le PLU, la municipalité s'est engagée à mettre en œuvre, au cours de la mandature, les actions suivantes : - un objectif de zéro artificialisation nette ; - l'acquisition de parcelles sur les coteaux pour développer l'agriculture urbaine sur le territoire ou des jardins partagés ; - la création d'îlots de fraîcheur dans toutes les écoles de la ville par des plantations, l'aménagement de salles fraîches avec des brumisateurs… ; - des opérations de rénovation thermique dans le respect de la RE 2020 sur le bâtiment administratif de la mairie et les écoles.
LE PADD mentionne la volonté de redynamiser le commerce de proximité mais ne se traduit pas par un plan de développement concret	1	PR54	Comme explicité plus haut, les outils que le PLU peut mobiliser en matière de politique économique sont assez limités. Néanmoins, le PLU a mobilisé tous les outils règlementaires à sa disposition tels que le maintien et l'extension des linéaires commerciaux à préserver, des règles de stationnement adaptées pour les petits commerces de centre ville,… De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), s'il constitue la clé de voûte du PLU et doit trouver une traduction règlementaire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le zonage, il s'agit également d'un projet de ville qui va au-delà du seul PLU et qui trouvera sa traduction concrète dans d'autres mesures d'accompagnement mises en place par la municipalité telles que : - la mise en place d'une politique de préemption des fonds de commerce ; - une nouvelle politique de stationnement avec la délimitation de zones d'arrêt minute ; - une réflexion dans le cadre du projet gare sur un parking qui permettrait de répondre à la fois aux besoins des pendulaires et des usagers du centre ville.

1.2. La conformité du PLU à la réglementation

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Le projet de PLU ne prend pas en compte les objectifs des alinéas 4,5 et 7 de l'article L101-2 du code de l'urbanisme en ce sens qu'il ne prend pas en compte les risques inhérents au réchauffement climatique Le contenu du règlement est en contradiction avec l'article L151-18 du C.U.	1	PR48	Cf. réponse ci-dessus pour la prise en compte du réchauffement climatique dans le PLU. Comme rappelé dans le commentaire déposé sur le registre, l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme précise que « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant ». L'article L.151-18 indique bien que le règlement peut préciser les dimensions des constructions neuves. En cela, l'instauration d'une longueur minimale de bâtiment s'inscrit bien dans le respect du Code de l'Urbanisme. Cette règle a été instaurée afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine bâti brunoyen et à la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu pavillonnaire existant.

1.3. La répartition territoriale du développement

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Le PLU prolonge les inégalités existantes : il faut rééquilibrer les quartiers (cf Hautes Mardelles) en termes de mixité et composition sociale	2	PR18 PR19	Cette question des inégalités spatiales est justement un des enjeux du NPNRU du quartier des Hautes Mardelles qui vise à diminuer la part de logements sociaux sur ce quartier et à y construire des logements privés, dans un souci de mixité. Le projet urbain élaboré dans le cadre du NPNRU a été validé par les instances partenariales, la question de son financement est en cours d'examen. Le NPNRU a été intégré dans le PLU, sous forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans son avis, la Préfecture de l'Essonne a d'ailleurs demandé des modifications de cette OAP, le projet étant encore amené à évoluer pour en faciliter le financement. Deux emplacements réservés en faveur de la mixité sociale ont également été instaurés dans le PLU, afin de promouvoir de petites opérations de logements sociaux dans le tissu urbain.
Questions sur la concentration des secteurs d'OAP sur les voies les plus bruyantes et polluées de la ville	1	PR19	Les secteurs d'OAP ont été définis là où du foncier mutable a été identifié et où une mutation du tissu pavillonnaire vers de l'habitat collectif a déjà été amorcée.

			L'objectif est d'accompagner cette mutation pour que ces opérations se fassent de manière qualitative, tant pour les futurs habitants en instaurant des reculs par rapport à ces voies que pour revaloriser ces axes en imposant un traitement paysager des marges de recul.
Répartition des commerces sur le territoire et leur protection	1	PR18	Comme explicité plus haut, les outils que le PLU peut mobiliser en matière de politique économique sont assez limités. Néanmoins, le PLU a mobilisé tous les outils règlementaires à sa disposition tels que le maintien et l'extension des linéaires commerciaux à préserver, des règles de stationnement adaptées pour les petits commerces de centre ville,…
Reconstruire sur l'existant plutôt que consommer des espaces libres (ex :OAP n° 6 & 7)	2	PR19 PR66	Le PLU n'empêche pas la reconstruction sur l'existant ou la division de logements existants en plusieurs logements. Mais, au vu des constats faits lors de la dernière décennie, les petites opérations de démolition/reconstruction ou la division de logements ne suffiront pas pour trouver un accord avec les services de l'Etat en termes de construction de logements. La Ville a donc fait le choix d'accompagner également la mutation de certaines dents creuses, afin, notamment, de rééquilibrer l'offre en logements et de permettre la construction de nouveaux logements dans un cadre pavillonnaire de qualité, accessibles à pied depuis la gare.
Ne pas densifier encore plus ce quartier ; préserver de la construction les quelques espaces verts existants	1	PR69	Le quartier des Hautes Mardelles fait l'objet d'un NPNRU (nouveau projet de rénovation urbaine) dont les objectifs, exposés dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont les suivants : • 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. Si le NPNRU prévoit de nouvelles constructions dans le quartier afin de diversifier l'offre en logements, des démolitions sont également programmées. Le projet n'est pas encore arrêté et le nombre de constructions nouvelles/démolitions peut encore évoluer. Bien évidemment, les qualités paysagères de ce quartier seront préservées, voire même renforcées.
Prohiber les nouvelles constructions dans le centre-ville	1	PR82	Le centre ville a été identifié comme un des 3 secteurs de développement à l'horizon du PLU. Les enjeux urbains étant très importants sur ce secteur, la Ville a missionné l'Ecole d'Architecture de Marne-la-Vallée pour réaliser une étude pré-opérationnelle. Celle-ci a rendu ses premières conclusions au mois d'octobre. Dans l'attente du projet définitif, un périmètre d'attente de projet a été défini dans le PLU afin d'éviter la réalisation de projets au coup par coup qui viendraient obérer la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent et de qualité. On est aujourd'hui en phase d'identification et de mobilisation des partenaires, notamment la SNCF, ICF, Monoprix, La Poste. Par ailleurs, la Ville s'apprête à lancer une étude pré-opérationnelle avec les Marneurs/BE.
Le nouveau zonage en UP de la rue de la Glacière réduit la capacité à construire, contrairement à l'ancien règlement ; alors que le site constitue une transition entre la partie pavillonnaire et de grands équipements ; il pourrait être autorisé de petits collectifs via une densité de transition entre centre-ville et pavillons, avec des contraintes d'emprise au sol et de pourcentage minimum de pleine terre.	1	PR110	Ce secteur présente également une forte valeur patrimoniale. Une partie de la rue de la Glacière est d'ailleurs comprise dans le périmètre du SPR. La construction de petits collectifs est permise en zone UP. Ils doivent néanmoins respecter les gabarits autorisés dans cette zone. La création d'une transition entre secteur d'équipements et tissu pavillonnaire est donc tout à fait possible, tout en maintenant des cœurs d'îlots végétalisés, essentiels dans un tissu urbain dense de centre ville. Cette remarque met en exergue une erreur matérielle qui sera corrigée dans le dossier du PLU soumis à approbation : l'école Robert Dubois et le gymnase n'ont pas été classés en UE, comme les autres grandes emprises dédiées aux équipements scolaires.

1.4. Les règles d'implantation des constructions

<table>
<tr><th>Résumé de l'observation</th><th>Nb d'obs</th><th>N° des obs</th><th>Commentaire du MO</th></tr>
<tr><td>Emprise au sol : le coefficient de 40% est trop élevé pour les petites parcelles, amenant à une construction disproportionnée au regard de la taille de la parcelle, avec une hauteur maxi importante</td><td>2</td><td>PR04 PR27</td><td>Dans le PLU actuel, l'emprise au sol maximale, la hauteur et le coefficient d'espaces verts étaient réglementés ainsi dans le tissu pavillonnaire :
- UHa : 30% maximum d'emprise au sol, 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage dans la bande de 25m, 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtage au-delà de la bande de 25m, 70% des espaces libres doivent être traités en espaces perméables et 80% de ces 70% doivent être en pleine terre ;
- UHb : 25%, maximum d'emprise au sol, 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage dans la bande de 25m, 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtage au-delà de la bande de 25m, 80% des espaces libres doivent être traités en espaces perméables et 80% de ces 80% doivent être en pleine terre ;
- UHc : 40% maximum d'emprise au sol, 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage dans la bande de 25m, 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au faîtage au-delà de la bande de 25m, 80% des espaces perméables doivent être en pleine terre.

<table>
<tr><th></th><th colspan="4">Parcelle de 299m2</th></tr>
<tr><th></th><th colspan="3">PLU de 2007</th><th>Projet de PLU</th></tr>
<tr><th></th><th>UHa</th><th>UHb</th><th>UHc</th><th>UP</th></tr>
<tr><td>Emprise au sol maximale (en m2)</td><td>89,7</td><td>74,8</td><td>119,6</td><td>119,6</td></tr>
<tr><td>Espaces perméables (en m2)</td><td>146,5</td><td>179,4</td><td>Aucune obligation</td><td>179,4</td></tr>
<tr><td>Pleine terre (en m2)</td><td>117,2</td><td>143,5</td><td>Aucune obligation</td><td>104,7</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Parcelle de 450m2			
	PLU de 2007			Projet de PLU
	UHa	UHb	UHc	UP
Emprise au sol maximale (en m2)	135,0	112,5	180,0	157,5
Espaces perméables (en m2)	114,8	149,2	Aucune obligation	292,5
Pleine terre (en m2)	91,8	119,4	Aucune obligation	180,0

	Parcelle de 650m2			
	PLU de 2007			Projet de PLU
	UHa	UHb	UHc	UP
Emprise au sol maximale (en m2)	195,0	162,5	260,0	195,0
Espaces perméables (en m2)	72,8	109,2	Aucune obligation	455,0
Pleine terre (en m2)	58,2	87,4	Aucune obligation	325,0

	Parcelle de 850m2			
	PLU de 2007			Projet de PLU
	UHa	UHb	UHc	UP
Emprise au sol maximale (en m2)	255,0	212,5	340,0	212,5
Espaces perméables (en m2)	30,8	69,2	Aucune obligation	637,5
Pleine terre (en m2)	24,6	55,4	Aucune obligation	510,0

			Il convient de rappeler que l'emprise au sol n'est pas la seule règle permettant d'encadrer la constructibilité, elle se combine, en effet, aux autres règles du PLU, notamment l'interdiction de construire au-delà de la bande de 25m, les règles de recul et de retrait par rapport aux limites séparatives. Dans les faits, il n'est pas toujours possible d'atteindre l'emprise au sol maximale. Le PLU arrêté offre en effet une emprise au sol maximale autorisée un peu plus importante pour les parcelles de moins de 300m^2 que dans le PLU de 2007. L'objectif de cette règle est de permettre à ces constructions d'évoluer et de se moderniser. Ces petites parcelles ont souvent été acquises par des ménages aux revenus modestes qui ont construit de petites maisons, pensant les faire évoluer au fur et à mesure de l'agrandissement de leur famille et de l'évolution de leurs revenus. La Ville ne souhaite pas être contraignant sur ces petites parcelles, contribuant ainsi à la diversification de l'offre en logements sur le territoire.
Coefficient d'espace vert : insuffisant pour les petites parcelles	2	PR04 PR27	Cf. réponse précédente.
Le règlement interdit de fait la division de parcelles importantes alors que les difficultés d'entretien de grandes propriétés conjuguées au vieillissement des occupants inciteraient à la cession en plusieurs lots à de jeunes ménages, ceci dans un environnement agréable. Il est proposé d'autoriser la division des terrains (dont leur façade arrière) pourvu qu'on dispose d'un minimum de 1000 m² pour ce faire et que les règles imposent l'harmonisation des nouvelles constructions avec l'existant	2	PR14 PR19	Le règlement du PLU n'interdit pas les divisions de parcelle. Il encadre ces divisions pour qu'elles se fassent dans le respect du tissu pavillonnaire brunoyen, en préservant notamment les cœurs d'îlots pour qu'ils demeurent non imperméabilisés et végétalisés. Il s'agit d'un engagement fort du PLU qui vise à lutter contre l'imperméabilisation et les îlots de chaleur urbain. Les grandes propriétés pourront toujours être divisées à l'avant des parcelles, dans le respect des règles du PLU, contribuant ainsi à l'augmentation et à la diversification de l'offre en logements. De même, les grands pavillons peuvent être divisés en plusieurs logements. Pour mémoire, le Code de l'Urbanisme ne permet plus aux PLU de définir une surface minimale pour qu'un terrain soit constructible.
Interdiction de construction en « lot arrière », au-delà de 25 mètres de la rue permet de préserver le charme de la ville mais contribue à la réduction de la valeur foncière des biens et, par voie de conséquence, les revenus de la commune liés à la TF. Construire en fond de parcelle éloignerait les habitants des sources de pollution plus fortes en limite de voirie	6	PR58 PR09 PR74 PR75 PR114 PR115	Cf. réponse précédente. Le calcul de la taxe foncière s'appuie sur la valeur locative du bien et non sur sa valeur foncière. Le nouveau règlement n'aura donc qu'un impact limité sur les finances de la commune. L'objectif de cette règle est de préserver les cœurs d'îlots qui participent pleinement à la trame verte communale, contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique et favorisent la gestion des eaux à la parcelle.
Privilégier la destruction / reconstruction d'immeubles vétustes plutôt que consommer des espaces libres	1	PR 13	Le PLU n'interdit pas la démolition/reconstruction d'immeubles vétustes. Au contraire, il l'incite dans son PADD. Néanmoins, ce seul processus ne suffit pas pour répondre aux objectifs de construction de logements.

			Les gabarits des constructions nouvelles autorisées dans le futur PLU ont été définis dans le respect du tissu existant, afin de ménager des transitions de qualité.

1.5. La préservation du patrimoine bâti

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
L'inventaire des villas remarquables figurant dans le dossier du PLU à l'annexe réglementaire relative au patrimoine bâti remarquable comporte des erreurs et des oublis par rapport aux documents élaborés par les associations ayant contribués aux travaux de recensement	5	PR37 PR45 PR78 PR90 PR102	Seules ont été reportées sur le plan de zonage et dans l'annexe patrimoine du règlement les constructions qui ne sont pas identifiées et protégées par l'AVAP. Les erreurs d'adressage, de photos et les éventuels oublis seront corrigés. Par ailleurs, la Ville s'engage à initier, dès l'approbation du PLU, une procédure de modification de celui-ci qui portera sur la protection du patrimoine bâti brunoyen. Cette modification permettra de revoir l'inventaire au regard de critères d'analyse précis qui seront définis par un Architecte du Patrimoine que la Ville vient de recruter. Elle sera également l'occasion d'initier une concertation plus spécifique avec les propriétaires concernés et de définir un règlement adapté.
Les schémas d'aménagement de certaines OAP et plusieurs emplacements réservés peuvent être incompatibles avec le SPR	1	PR32	Les Personnes Publiques Associées n'ont pas souligné de telles incompatibilités.
Secteur Ombrages Museum : le projet du PLU concernant la traversée du parc de la villa des Cygnes est infondé, incompatible avec le SPR ; les ER 14 et 7 s'opposent au respect du lieu ; préconise une étude d'opportunité pour donner au site une vocation « culturelle et naturelle » ainsi que limiter l'accès du secteur au public uniquement sous contrôle lors de visites guidées et commentées *Secteur Ombrages* : la réalisation d'une perspective visuelle vers la Pyramide est impossible, du fait de la topographie ; préconise d'en inverser le sens pour mettre en valeur la vue vers le château des Ombrages	1	PR34	L'aménagement de ce secteur ne pourra, bien entendu, se faire sans la réalisation des études citées. Un inventaire de la biodiversité a déjà été demandé au MNHN. Une visite de site a été effectuée récemment avec l'Architecte des Bâtiments de France qui a validé le principe que le projet devra concilier les aspects historiques et naturels et permettre une ouverture au public maîtrisée, au moins de certains secteurs. Les emplacements réservés seront supprimés, seuls les principes exprimés dans l'OAP seront maintenus. Il est en effet trop tôt pour indiquer précisément l'emplacement des cheminements qui devra tenir compte de la richesse faunistique et floristique du site. La perspective visuelle peut sans problème être inversée pour tenir compte de la topographie.
Secteur rue de la Poste : en accord avec l'avis de l'ABF, la justification de l'alignement n'est pas fondée ; préconise de supprimer l'ER15 et sauvegarder le caractère des clôtures	1	PR34	L'emplacement réservé ne vise pas à élargir la rue, mais à élargir le trottoir pour des déplacements piétons sécurisés. Cette voie peu large est située en centre ville et fréquentée par des bus. La circulation piétonne est aujourd'hui dangereuse. L'emplacement réservé 15 vise à pallier ces difficultés. Le texte de l'OAP sera modifié pour tenir compte des remarques de la DRAC. Il sera notamment précisé que la préservation des constructions existantes doit être privilégiée.

Carrefour de la Pyramide : prévoir un traitement particulier de la portion de blvd urbain projeté au niveau du carrefour, supprimer l'ER1, modifier le schéma d'aménagement de la place centrale où est implantée la Pyramide ; imposer un cahier des charges architectural pour les nouvelles constructions sur le boulevard.	1	PR34	Les études sur le réaménagement de la RN6 sont inscrites au Contrat de Plan Etat-Région. Plusieurs études ont actuellement été lancées par Essonne Développement, portant sur la circulation, les aménagements routiers, les potentialités en termes de développement économique du secteur, l'opportunité d'un transport en commun en site propre. Les conclusions de ces études devraient être connues en 2021 et conduiront donc à une modification du PLU à l'horizon 2022, permettant de préciser le devenir de ce secteur et sa traduction règlementaire. L'emplacement réservé n°1 a été indiqué pour marquer la volonté de la Ville de faire évoluer ce secteur, d'aller vers une circulation automobile plus apaisée et un réaménagement de cet axe en boulevard urbain plus qualitatif. Néanmoins, aucun projet d'élargissement ou de réaménagement n'a, aujourd'hui, été défini. Les conclusions des études n'ayant pas été rendues, il s'agit juste d'un tracé de principe. La Ville propose la suppression de cet emplacement réservé qui porte à confusion et qui ne s'appuie sur aucune étude technique.
Autres secteurs d'OAP : en accord avec l'ABF *Rue des Bosserons* : conserver les murs de clôture en meulière *Rue du Réveillon* : supprimer l'OAP ou réduire les droits à construire (R+1 au lieu de R+2) et maintenir en l'état le mur de clôture	1	PR35	Rue des Bosserons : l'OAP prévoit bien la préservation des murs de clôture. Rue du Réveillon : l'OAP prévoit bien la préservation du mur de clôture et du portail. Les modifications demandées par la DRAC seront intégrées.
Rue Latérale 13 : supprimer l'alignement dans l'attente d'un projet motivé sur le secteur	1	PR36	Cet emplacement réservé est une reprise du précédent PLU. Le projet n'étant plus d'actualité, l'emplacement réservé peut être supprimé.
Propriété du 1ter rue S. Nallet (AY299) : quel devenir ? devrait être dans le zonage UPp	1	PR41	Cette propriété acquise par un bailleur social fait l'objet d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale. Le projet prévoit le réaménagement du bâtiment existant qui a subi des désordres récents pour la création d'une pension de familles de 12 logements. Le projet est financé au niveau de la DDT. Bien évidemment, le caractère patrimonial de la bâtisse principale sera préservé.
Quel est le statut officiel des bâtiments « remarquables » ? quels sont les critères officiels de l'attribution de ce « label » ? les contraintes ainsi générées ne sont pas compensées par ailleurs	3	PR74 PR90 PR115	Un travail complémentaire sera effectué avec les associations qui ont travaillé à ce recensement pour expliciter les critères qui ont conduit à retenir certaines constructions et non d'autres. Il ne s'agit pas d'un label, uniquement d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Contrairement au classement Monument Historique ou à l'inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, cet inventaire ne s'accompagne pas d'aides financières, c'est pourquoi le règlement demeure moins contraignant que pour un immeuble classé ou inscrit ou encore qu'un immeuble identifié par le Site Patrimonial Remarquable.

Contestation d'un classement « patrimoine bâti brunoyen remarquable » du fait de modifications importantes apportées au bâti d'origine	1	PR51	Cette construction qui a effectivement fait l'objet d'importantes modifications de façade sera supprimée de l'inventaire.
Des modifications et compléments à apporter aux documents traitant du patrimoine brunoyen	1	PR116	Ces modifications seront apportées. Néanmoins, les deux ponts ferroviaires ont déjà été identifiés dans l'inventaire.

1.6. La préservation des secteurs naturels et de la végétation urbaine

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
La protection des arbres, voire la création d'alignements ne peut se faire qu'en tenant compte de l'impact de leur développement sur leur environnement immédiat (dégâts dans le sol dus aux racines) en liaison avec les mouvements de sols affectés par leur nature argileuse.	4	PR03 PR36 PR47 PR73	Conscient de ces contraintes, le PLU préconise la plantation d'arbres de moyenne tige plus adaptés au contexte. Néanmoins, dans son règlement, le PLU peut préciser : « Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige par 100m^2 de terrain **si la nature des sols le permet**. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté. **Une attention particulière doit être accordée à la localisation des arbres qui ne doivent pas être plantés à moins de 3m des constructions existantes ou projetées.** » Concernant les alignements d'arbres sur le domaine public, les alignements n'existant pas à l'heure actuelle seront supprimés du plan de zonage. Néanmoins, la constitution de la trame verte est un enjeu fort pour la municipalité qui s'engage à élaborer un plan de gestion et de développement des alignements d'arbres identifiant les alignements existants, ceux à créer et définissant les conditions de renouvellement des plantations.
Établir un plan dédié à la création du réseau d'arbres sur la trame viaire en exposant les motifs de ces créations ; compléter par un plan de gestion.	1	PR93	Cf. réponse ci-dessus
Les équipements collectif et services publics ne comportent pas d'objectif de coefficient d'espace vert de pleine terre	1	PR23	La destination « équipements collectifs et services publics » regroupe une très grande diversité de bâtiments aux fonctions très variées, de l'école aux fourrières automobiles, en passant par les casernes de pompier, les crèches, etc. Une telle diversité rend difficile la formulation d'une règle unique, notamment concernant le coefficient d'espaces verts de pleine terre. Bien entendu, cela ne signifie pas que les maîtres d'ouvrage ne rechercheront pas une certaine performance environnementale lors de la construction de ce type de bâtiments.

Insuffisance de la politique concernant la place du végétal dans la ville ni de la création d'une trame verte ; maintenir les espaces verts collectifs du quartier nord	2	PR31 PR18	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consacre deux de ces quatre axes au développement durable et à la mise en œuvre d'un projet de ville durable : « Axe 2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable » et « Axe 3 : Inscrire la Ville dans une politique de développement soutenable ». Dans son axe 2, les objectifs de préservation de la biodiversité et de renforcement de la place du végétal sont clairement affirmés et trouvent une traduction règlementaire dans le PLU : 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 ; en instaurant de nouvelles protections pour les éléments constitutifs de la trame verte urbaine : espaces boisés classés, espaces verts paysagers, alignements d'arbres à préserver ; en définissant des règles qui participent à la préservation des cœurs d'îlots (interdiction de construire au-delà d'une bande de 25m), au maintien d'espaces de pleine terre (instauration d'un coefficient d'espaces verts), à la circulation de la faune par des clôtures adaptées. Le PLU a mobilisé les différents outils règlementaires définis par le Code de l'Urbanisme pour préserver la trame verte communale. La protection et le renforcement de la trame verte communale constituent un des enjeux forts de la nouvelle mandature de l'équipe municipale. Plusieurs actions ont déjà été engagées dans ce sens : - le projet à l'étude sur les villas Clairefontaine et des Sources qui doit bien évidemment intégrer ces préoccupations ; - l'acquisition par la ville de parcelles sur les coteaux pour promouvoir l'agriculture urbaine sur le territoire ; - l'ensemble des aménagements touchant à l'espace urbain devra contribuer à renforcer la trame verte communale, en lien avec la politique du zéro artificialisation nette mise en œuvre par la Ville.
De quels moyens dispose la commune pour faire respecter la préservation des arbres remarquables ?	1	PR42	Lorsque les espaces boisés sont classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ou identifiés comme arbres remarques, espaces verts paysagés ou alignements d'arbres à préserver au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tout abattage doit faire l'objet d'une autorisation, ce qui permet à la

			collectivité de faire respecter les dispositions de préservation des arbres remarquables. En l'absence d'identification, la Ville ne peut intervenir sur la préservation des arbres. Parallèlement, la Ville souhaite renforcer l'ensemble des contrôles sur les permis de construire. Une police de l'environnement a également été constituée, elle peut intervenir si elle constate des désordres. Le règlement du PLU sera complété afin d'exiger que pour toute demande d'abattage, une étude phytosanitaire soit réalisée par un indépendant, comme la Ville se l'impose à elle-même.
Le classement d'une parcelle en EVP ne doit pas la rendre inconstructible	1	PR51	Effectivement, il s'agit là d'une erreur matérielle. Le règlement doit être revu pour permettre l'extension des constructions existantes. Seul le cas des annexes a pour l'instant été traité, oubliant le cas des extensions qui sont nécessaires pour permettre l'évolution et la modernisation des constructions existantes. Dans le Titre 4 du règlement, la modification suivante sera apportée : « Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisés : les annexes aux conditions cumulatives suivantes : - elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ; - leur emprise ne doit pas excéder 10% de la surface protégée ; - leur hauteur est limitée à 3,50m ; les piscines ; les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes : le respect des différentes règles de la zone dans laquelle elles s'implantent; leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ; les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être justifiés et accompagnés par la plantation de nouveaux arbres ou arbustes permettant de reconstituer la même couverture au sol. »

1.7. Les caractéristiques architecturales

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions et leur insertion dans l'environnement sur des parcelles de dimensions adaptées	1	PR04	L'ensemble du règlement du PLU et notamment le règlement de l'UP ont pour objectif de veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions et à leur insertion dans l'environnement. C'est pourquoi des règles plus contraignantes en matière d'implantation et de hauteur ont été édictées dans le tissu pavillonnaire. La qualité des constructions doit être recherchée que l'on se situe à proximité d'une construction identifiée au titre de l'article L.151-19 ou non.
OAP n°8 : le nombre de logements envisagés devrait être augmenté pour une meilleure rentabilité économique	1	PR53	Comme indiqué par un habitant lors de l'enquête publique, cette parcelle fait partie d'un ensemble constituant un cœur d'îlot boisé à la faune et à la flore riche. Afin de préserver ce cœur d'îlot, il ne semble pas opportun de permettre une constructibilité plus importante sur cette parcelle qui nuirait immanquablement à la qualité de ce boisement.
Faire évoluer les grandes demeures pour les réorganiser en plusieurs petits logements accessibles aux plus jeunes et plus modestes	1	PR19	Le PADD mentionne explicitement l'objectif suivant : « Privilégier, en cas de mutation de grandes propriétés, des divisions en volume de logements diversifiés dans la typologie ». Le règlement du PLU fixe des règles pour encadrer la division des logements et imposer un pourcentage minimal de logements sociaux. Le PLU ne peut pas, règlementairement, aller plus loin. Néanmoins, afin de montrer que ce type d'initiative est fortement encouragé, deux emplacements réservés en faveur de la mixité sociale ont été identifiés. Ils ont justement pour objectif : l'un d'accompagner la division d'une grande propriété en logements sociaux, l'autre de conventionner des logements déjà existants.
Privilégier des immeubles de petite taille plutôt que l'habitat individuel	1	PR66	Concernant les OAP n°6 et 7, les hauteurs maximales sont encadrées par le SPR. Le PLU ne peut donc y déroger. Cela n'empêche pas la réalisation d'habitat collectif, mais celui-ci doit se faire dans le respect des règles édictées par le SPR et reprises dans le PLU. Le PLU n'interdit pas la construction d'immeubles collectifs, à condition que ceux-ci respectent les gabarits définis par le règlement pour s'intégrer au tissu environnant.

Règle UR.II-4 « stationnement » : les exigences semblent excessives et pénalisantes pour la protection d'espaces végétalisés	1	PR77	Les normes de stationnement automobile pour les logements seront revues à la baisse pour tenir compte également des recommandations du PDUIF. Ainsi, le règlement sera revu et prévoira 1,5 place de stationnement par logement.

1.8. Les performances énergétiques et environnementales

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Préciser les normes énergétiques applicables (BBC correspond à plusieurs niveaux d'exigence) ; la référence à RE2020 devrait être retenue	2	PR17 PR21	Effectivement, la multiplication des concepts peut perdre le pétitionnaire. Dans un souci de clarté, le règlement sera modifié pour faire référence à la législation en vigueur. Il sera également précisé que la Ville privilégiera, à chaque fois que possible, des performances supérieures à la législation en vigueur.
Quelles mesures prises dans la lutte contre les nuisances sonores et la pollution de l'air ?	2	PR21 PR18	Dans les annexes du PLU, les différentes informations relatives au bruit sont mises à la disposition des Brunoyens, de même que les différents arrêtés et plans définis pour lutter contre les nuisances sonores. Les constructions nouvelles situées à proximité d'infrastructures identifiées comme bruyantes par arrêté préfectoral doivent respecter des normes constructives spécifiques. Concernant la lutte contre la pollution de l'air, le PLU, dans son PADD, promeut le développement des modes actifs, redonne toute sa place à l'arbre en ville et préserve les espaces de nature.
Absence de provision pour exploiter l'énergie géothermique, l'énergie solaire ou les réseaux de chaleur	5	PR21 PR43 PR67 PR70 PR105	La transition énergétique, très présente dans le PLU, va au-delà de ce seul document d'urbanisme. L'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme prévoit de déroger aux règles du PLU pour permettre l'isolation par l'extérieur. C'est pour cette raison qu'elle n'est pas mentionnée dans le règlement. **Article L152-5** Modifié par LOI n°2019-1147 du 8 novembre 2019 - art. 48 « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser : 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

			3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable : a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ; b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ; c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ; d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. » De même, concernant les panneaux photovoltaïques, l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme est assez clair et explique qu'ils ne soient pas explicitement mentionnés dans le règlement du PLU : **Article L.111-16** « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

			Concernant les réseaux de chaleur, le PLU ne peut imposer le raccordement à un réseau de chaleur existant que s'il est classé. En l'absence de réseau classé, les limites du PLU sont atteintes.
Il faut encourager le principe de la gestion de l'eau à la parcelle *sur les coteaux et dans la vallée*	1	PR24	Les prescriptions et préconisations du SyAGE seront reprises dans le règlement du PLU, dans toutes les zones, de manière explicite.
Absence de dispositions prises pour améliorer les performances du bâti ancien	1	PR43	Cf. réponses précédentes sur l'isolation par l'extérieur que la Ville ne peut interdire. Des dérogations aux règles du PLU sont prévues dans le Code de l'Urbanisme à l'article L.152-5 pour permettre l'amélioration énergétique des constructions existantes.
Intégrer la nature en ville et renaturer les espaces urbanisés, créer des îlots de fraicheur			Cf. réponses précédentes.
Les exigences en matière de mise en place de terre végétalisée sur les terrasses (UP.II-3-1) prévoient 40cm d'épaisseur, ce qui est excessif et nécessite le renforcement des structures pour un coût prohibitif.	1	PR77	Cette remarque semble pertinente et la proposition d'évolution du règlement également.

1.9. La gestion des ressources naturelles

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Encourager le principe de gestion de l'eau à la parcelle (citernes) sur les coteaux et dans la vallée	1	PR24	Les prescriptions et préconisations du SyAGE seront reprises dans le règlement du PLU, dans toutes les zones, de manière explicite.
Le règlement du SyAGE doit être revu pour ce qui concerne le secteur des Coteaux pour la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement	1	PR25	
La politique d'infiltration des eaux à la parcelle doit être étendue à la voirie et aux équipements publics	1	PR68	La voirie n'est pas réglementée par le PLU. Le paragraphe du règlement concernant les réseaux s'applique à toutes les destinations et sous-destinations, qu'il s'agisse d'habitation ou d'équipements.

1.10. L'insertion d'immeubles dans un environnement pavillonnaire

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
OAP n°1 : limiter à R+1 (hauteur max 9 mètres) les nouveaux immeubles en bordure de l'avenue du Gal	1	PR06	L'OAP n°1 prévoit des hauteurs maximales de R+2+C/A, soit un étage de plus que ce qui est autorisé dans le tissu pavillonnaire voisin, dans le respect de l'objectif de transition défini dans le PADD.

Leclerc pour respecter la présence de petits pavillons dans leur environnement			De plus, si le retrait par rapport aux limites de fond de parcelle est de 8m minimum, le schéma impose des retraits bien plus importants qui contribueront à limiter les nuisances pour les pavillons existants.
Appréhension de voir un secteur pavillonnaire cerné par des immeubles	1	PR13	Comme explicité ci-avant, les hauteurs des constructions autorisées restent limitées (12m maximum) et cohérentes avec les hauteurs autorisées dans le tissu pavillonnaire. Les Services de l'Etat ont d'ailleurs souligné que les hauteurs auraient dû être plus importantes sur des axes tels que l'avenue du Général Leclerc pour participer plus activement à l'effort de construction de la région Ile-de-France. La Ville a souhaité préserver la qualité du cadre de vie de tous, comme l'affirme son PADD.
Privilégier la reconstruction d'immeubles vétuste dans leur environnement à l'extension de nouveaux immeubles vers des quartiers résidentiels	1	PR13	Le PLU n'interdit pas la démolition/reconstruction d'immeubles vétustes. Au contraire, il l'incite dans son PADD. Néanmoins, ce seul processus ne suffit pas pour répondre aux objectifs de construction de logements.
Souhaite de voir disparaitre l'immeuble du 8 rue Jean XVIII	1	PR26	Cette demande ne relève pas du PLU.
OAP n°3 place Gambetta Pour une meilleure insertion dans l'environnement pavillonnaire, demande de ramener la hauteur à R+2 au lieu de R+2+C Réviser le périmètre de l'OAP pour rétablir la vérité des surfaces constructibles Assurer la viabilité des accès et stationnements dans l'environnement immédiat	*(20 signatures)*	PR62	L'OAP a été définie en concertation avec les riverains lors d'ateliers participatifs ayant eu lieu en juillet 2019. Compte tenu des contraintes qui pèsent sur les parcelles concernées, liées notamment à la nature des sols, il ne peut être envisagé de réduire la hauteur maximale autorisée. Toute diminution rendrait financièrement impossible tout projet.
Projet de construction d'un immeuble sur la parcelle AL 01 213 rue des Grès : inquiétude du voisinage quant à la perte de lumière et ensoleillement de la maison voisine au 6 rue des Grès du fait de la règle de hauteur autorisant R+2.	1	PR63	Cette parcelle est située dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable qui interdit toute construction nouvelle au-delà d'une bande d'une profondeur de 20m calculée à partir de l'alignement de la rue des Grès. Le règlement du SPR, repris dans le PLU, ne permet pas donc pas l'urbanisation de cette parcelle qui est, qui plus est, très enclavée et boisée.

1.11. Les mobilités

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
La circulation à vélo en centre-ville est difficile et dangereuse ; manque criant de pistes cyclables dans la ville	2	PR01 PR86	Le PLU n'est pas l'outil adapté pour permettre le développement du réseau cyclable.

Manque de projet pour relier le quartier Nord au centre en mode circulation douce	1	PR20	La Ville finalise aujourd'hui un plan Vélo destiné à favoriser les déplacements cyclistes sur la ville. Ce plan se structurera autour d'une mise en zone 30 de la quasi-totalité de la voirie, à l'exception des axes les plus circulés sur lesquels des aménagements dédiés aux vélos seront réalisés. Ce plan intègrera également la création d'accès en modes doux au centre ville et à la gare avec la création, notamment, d'une passerelle supplémentaire sur l'Yerres.
Place trop importante laissée à la voiture ; prévoir 2 emplacements de stationnement par logement ne favorise pas la réduction de la place de la voiture en ville	1	PR20	Les normes de stationnement automobile pour les logements seront revues à la baisse pour tenir compte également des recommandations du PDUIF. Ainsi, le règlement sera revu et prévoira 1,5 place de stationnement pour logement.
La passerelle piétonne/vélo sur l'Yerres est trop isolée	1	PR20	Cette remarque ne relève pas du PLU.
Quelle est la vision à 5/10 ans des déplacements à Brunoy ?	1	PR18	Le PLU n'est pas l'outil adapté pour la mise en place d'une politique en matière de déplacements. Il est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France. La politique de déplacements doit être pensée à l'échelle intercommunale, par la mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Urbains, avec lequel le PLU sera mis en compatibilité.
Quelle politique pour la réduction des nuisances sonores et la pollution de l'air ?	1	PR18	Cf. réponse plus haut.
Quelle justification pour l'élargissement de la rue de la Poste et la rue Latérale ?	2	PR19 PR64	Concernant l'emplacement réservé de la rue de la Poste, il vise à élargir le trottoir pour permettre des déplacements piétons plus confortables et sécurisés. L'emplacement réservé de la rue Latérale est un héritage du précédent PLU. Le projet n'étant plus d'actualité, il sera supprimé dans le PLU approuvé.
Exigence d'un plan de déplacement ou de mobilité active à Brunoy et favoriser les déplacements à vélo en liaison avec les communes voisines	1	PR64	Le PLU n'est pas l'outil adapté pour la mise en place d'une politique en matière de déplacements. Il est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France. La politique de déplacements doit être pensée à l'échelle intercommunale, par la mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Urbains, avec lequel le PLU sera mis en compatibilité.
Etudier la possibilité de rendre piétonnières les rues du centre-ville	1	PR64	Cela ne relève pas du PLU. Pour autant une piétonisation partielle du centre ville est aujourd'hui à l'étude.
Améliorer les liaisons Nord Sud par bus	1	PR66	Cela ne relève pas du PLU.
La circulation dans la moitié sud de la commune est arrivée à saturation, les voies autrefois tranquilles (et repérées comme trames vertes communales) servant de déversoir aux artères importantes en limite de capacité. La densification du centre-ville contribue à la congestion du trafic.	4	PR74 PR103 PR115	Le PLU n'est pas l'outil adapté pour la mise en place d'une politique en matière de déplacements. Il est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-de-France. La politique de déplacements doit être pensée à l'échelle intercommunale, par la mise en œuvre d'un Plan de Déplacements Urbains, avec lequel le PLU sera mis en compatibilité.

			Pour autant, il s'agit là d'une préoccupation mise à l'étude par la Ville dans le cadre de la mise en œuvre d'un nouveau plan de circulation sur les quartiers impactés.

1.12. Le secteur des Coteaux de l'Yerres

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Témoignage de l'utilité de mesures de précautions sur le secteur du coteau : constat de désordres à une maison depuis quelques années suite à la densification urbaine	1	PR112	Ce sont, entre autres, ces constats qui ont conduit la Ville à faire le choix de la mise en œuvre d'un périmètre d'attente sur le secteur des Coteaux.
Le classement en zone à risque naturel « fort mouvement de terrain » de l'ensemble des secteurs UPc et UPcr n'est pas justifié par des études disponibles ; aucun incident n'a été constaté depuis 3 ans	21	PR16 PR28 PR38 PR40 PR50 PR52 PR56 PR59 PR61 PR62 PR72 PR76 PR85 PR94 PR100 PR101 PR107 PR113	Cf. courrier transmis précédemment au Commissaire enquêteur.
Des travaux de sécurisation auraient dû être entrepris aux alentours des parcelles touchées par le glissement de terrain	18	PR06 PR07 PR11 PR25 PR28 PR50 PR56 PR57 PR59 PR61 PR62 PR72 PR76 PR85 PR94 PR100 PR101 PR113	Cf. courrier transmis précédemment au Commissaire enquêteur.
La commune est répertoriée au DDRM pour « risques de mouvement de terrain avec un aléa fort » depuis 2014 ; 7 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris. Cependant il n'existe pas de PPRN	1	PR105	L'instauration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) ne relève pas de la compétence de la commune, mais de l'Etat.
Le règlement du PLU de Mandres les Roses devrait être cohérent avec celui de Brunoy pour ce secteur Un PPR semblable à celui du Val de Marne permettrait de diminuer les risques	3	PR06 PR16 PR52	Il convient de rappeler que le PLU, dans son règlement, ne peut imposer la réalisation d'études complémentaires, tels que les études géotechniques poussées qui seraient nécessaires sur les coteaux. Ces prescriptions ne sont possibles que lorsqu'il existe un PPRn.
Le périmètre d'étude instauré n'est justifié que dans l'attente d'une étude poussée par le risque mouvement de terrains ; il est de la responsabilité de l'auteur d'urbanisme de diligenter les études avant d'éditer la réglementation et non l 'inverse.	1	PR57	Dès 2017, la Ville a pris contact avec les services de l'Etat pour l'instauration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn). De telles études ne peuvent être diligentées uniquement à l'échelle communale et sur les fonds communaux. Le Code de l'Urbanisme a défini des outils qui permettent justement d'attendre la réalisation d'études pour définir un règlement. Le PLU n'est pas un document figé, il est évolutif. Les différentes réformes du Code de l'Urbanisme qui ont eu lieu au

			cours de la décennie visent justement à ancrer le PLU dans la dimension projet, vers un urbanisme plus opérationnel, en simplifiant les modifications et les révisions.
La définition du périmètre de protection est arbitraire ; demande de réalisation d'une étude de sols pour délimiter la zone à risques fondée sur des données fiables. Quelques parcelles situées au croisement de la rue des Mahiètes sont curieusement classées en URr3. Il devrait être fondé sur la carte du BRGM Les riverains de la place de la Noirat, éloignée de quelques 400 mètres ne sont pas concernés Une partie importante du territoire de Brunoy comporte des coteaux assis sur un sous-sol fragile ; il n'est pas justifié que seul le secteur des Coteaux de l'Yerres est classé comme étant à risques	32	PR07 PR16 PR25 PR28 PR40 PR50 PR52 PR56 PR59 PR61 PR38 PR57 PR62 PR72 PR76 PR81 PR85 PR89 PR94 PR100 PR101 PR108 PR109 *(9 signatures)* PR113	Cf. courrier transmis précédemment au Commissaire enquêteur.
Demande de suppression de l'abandon des zonages UPc et UPcr ainsi que de la « zone d'attente de 5 ans »	2	PR25 PR89	Cf. courrier transmis précédemment au Commissaire enquêteur.
Il faut publier les préconisations du BRGM en ce qui concerne les constructions sur sol argileux	1	PR38	Ces préconisations du BRGM, ainsi que la carte de l'aléa argile seront annexées au PLU.
Demande d'adaptation du règlement du SyAGE en matière de gestion des eaux pluviales (remise en cause du zéro rejets) et l'étude d'un projet de drainage des sols le long du sentier communal à mi-pente	7	PR25 PR50 PR59 PR61 PR62 PR72	Le règlement SyAGE s'impose au PLU. De plus, il précise bien que les solutions choisies en matière de gestion des eaux pluviales doivent être adaptées à la nature des sols. L'étude d'un projet de drainage des sols le long du sentier communal ne relève pas du PLU. Ce point sera toutefois soumis à l'examen du SyAGE, même si sa compétence sur le sujet n'est pas assurée.
Préconisation de différencier les zones du secteur en fonction du degré de la pente naturelle du terrain et y affecter un coefficient d'occupation des sols adéquat	2	PR52 PR101	Ces mesures ne peuvent être mises en œuvre sans la réalisation d'une étude ad hoc. D'où l'instauration d'un périmètre d'attente.
Les règles contraignantes pour les particuliers ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels	2	PR56 PR57	Les « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés » constituent une sous-destination de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination n'autorise pas tous les équipements, mais uniquement certains, nécessaires au fonctionnement de la zone, tels que les transformateurs électriques. A noter que la construction de nouveaux équipements appartenant aux sous-destinations suivantes est interdite : « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de

			santé et d'action sociale », « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public ». De plus, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés » ne sont pas autorisés dans le périmètre d'attente. Le règlement sera revu dans un souci de clarté, l'intégralité du secteur UPc et du sous-secteur UPcr étant comprise dans le périmètre d'attente.
Une étude de sol réalisée à la demande d'un lotisseur a conclu à la viabilité d'une construction du fait de précautions prises (technique des fondations) assurant la stabilité de la zone (études G2 AVP, G2 PRO et G5)	1	PR57	La Ville n'a jamais vu les études évoquées. De plus, ce constructeur commercialise également des parcelles nues, à l'exception de 3 parcelles qui sont construites. Quelles sont les garanties que les futurs acquéreurs de ces parcelles nues construisent en respectant les préconisations des études réalisées par le constructeur ?
Le règlement de zone exige le « maintien de la vue sur l'horizon lointain » en limitant la hauteur des constructions et leur adaptation au relief ; cette contrainte n'est pas justifiée pour ces parcelles	2	PR56	Les « perspectives visuelles » définies au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne rendent pas les parcelles inconstructibles, contrairement à ce qui est indiqué dans la remarque. L'implantation et la hauteur des constructions doivent tenir compte au mieux du relief pour maintenir ces perspectives.

1.13. Le secteur d'attente de la RN6 (zone UA)

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Opposition à l'élargissement de la RN6 par crainte d'attirer davantage de circulation			Un emplacement réservé dit « ER n°1 » pour « Elargissement de la RN6, aménagement en boulevard urbain » a été défini dans le PLU. Cet emplacement réservé a été indiqué pour marquer la volonté de la Ville de faire évoluer ce secteur, d'aller vers une circulation automobile plus apaisée et un réaménagement de cet axe en boulevard urbain plus qualitatif. Néanmoins, aucun projet d'élargissement ou de réaménagement n'a, aujourd'hui, été défini. Les conclusions des études n'ayant pas été rendues, il s'agit juste d'un tracé de principe. La Ville propose la suppression de cet emplacement réservé qui porte à confusion et qui ne s'appuie sur aucune étude technique.
Crainte d'une possible expropriation d'une maison située 71 avenue des Tilleuls, acquise récemment ;	1	PR12	Il n'y a aucun projet d'expropriation sur cette parcelle. L'emplacement réservé va être supprimé car il prête à confusion.
Dénaturation de l'environnement immédiat par l'implantation projetée de nouveaux locaux professionnels	18	PR12 PR95 PR 104 (16 signatures)	Le PLU approuvé en 2007 classait déjà la RN6 et ses abords en zone UA, à vocation d'activités économiques. L'implantation de nouvelles activités était donc déjà possible. Le PLU révisé confirme ce classement en UA, mais ajoute un périmètre d'attente, lié aux études en cours, pour éviter un urbanisme au coup par coup qui obérerait tout projet d'aménagement qualitatif.

Inquiétudes et questions sur le bien-fondé de l'élargissement de la RN6 et manque de précisions sur le projet de requalification	2	PR19 PR22	Les études concernant le réaménagement de ce secteur viennent d'être lancées en partenariat avec Essonne Développement. Il n'y a donc pas aujourd'hui de projet de requalification. D'où l'instauration d'un périmètre d'attente de projet. Un emplacement réservé dit « ER n°1 » pour « Elargissement de la RN6, aménagement en boulevard urbain » a été défini dans le PLU. Cet emplacement réservé a été indiqué pour marquer la volonté de la Ville de faire évoluer ce secteur, d'aller vers une circulation automobile plus apaisée et un réaménagement de cet axe en boulevard urbain plus qualitatif. Néanmoins, aucun projet d'élargissement ou de réaménagement n'a, aujourd'hui, été défini. La Ville propose la suppression de cet emplacement réservé qui porte à confusion et qui ne s'appuie sur aucune étude technique. Les conclusions des études n'ayant pas été rendues, il s'agit juste d'un tracé de principe. Les riverains seront concertés lors du rendu des différentes études et de la définition du projet.
Il y a une contradiction dans le projet de vouloir en même temps envisager la construction de logements sur les franges de la RN6, favoriser les circulations piétonnes, maintenir les emplois existants et créer de nouveaux logements place de la Pyramide	1	PR49	La place de la Pyramide est un secteur stratégique pour la commune, à la fois entrée de ville, entrée de la forêt, lien entre le tissu pavillonnaire et les activités existantes le long de la nationale. L'aménagement de ce secteur mérite donc une certaine ambition et nécessite de concilier les différents objectifs énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il n'y a pas de contradiction dans ces objectifs qui sont, par essence, ceux à atteindre pour créer un nouveau quartier de ville.
La création d'un emplacement réservé (ER1) pose des difficultés pour la poursuite de l'activité des professionnels riverains ; de même que la création d'un périmètre d'attente qui crée de l'incertitude chez les professionnels riverains qui ne peuvent investir, se développer ni même se mettre au standard des normes en vigueur.	1	PR49	L'instauration d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme est justifié dans le rapport de présentation (tome 3) : *« 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. »* Les études sur le réaménagement de la RN6 et son financement sont inscrits au Contrat de Plan Etat-Région. Plusieurs études ont actuellement été lancées par Essonne Développement, portant sur la circulation, les aménagements routiers, les potentialités en termes de développement économique du secteur, l'opportunité

			d'un transport en commun en site propre. Les conclusions de ces études devraient être connues en 2021 et conduiront donc à une modification du PLU à l'horizon 2022, permettant de préciser le devenir de ce secteur et sa traduction règlementaire. Un emplacement réservé dit « ER n°1 » pour « Elargissement de la RN6, aménagement en boulevard urbain » a été défini dans le PLU. Cet emplacement réservé a été indiqué pour marquer la volonté de la Ville de faire évoluer ce secteur, d'aller vers une circulation automobile plus apaisée et un réaménagement de cet axe en boulevard urbain plus qualitatif. Néanmoins, aucun projet d'élargissement ou de réaménagement n'a, aujourd'hui, été défini. Les conclusions des études n'ayant pas été rendues, il s'agit juste d'un tracé de principe. La Ville propose la suppression de cet emplacement réservé qui porte à confusion et qui ne s'appuie sur aucune étude technique.
L'imprécision du projet handicape les professionnels riverains dans leurs intentions de développement et de modernisation	1	PR49	L'instauration d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme témoigne d'une volonté de transparence de la municipalité. Des études viennent juste d'être lancées. Les conclusions n'étant pas encore connues, la Ville a préféré instaurer un périmètre d'attente. Il est tout à fait compréhensible que ce périmètre d'attente suscite de l'inquiétude auprès des propriétaires. Le règlement du PLU autorise des extensions des constructions existantes, des aménagements de façade peuvent également être réalisés. Les propriétaires seront informés dès que les études seront plus avancées et seront associés à l'élaboration du futur règlement de la zone.

1.14. Le secteur d'attente du centre gare

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Absence d'une OAP, pas d'étude d'impact préalable à son établissement ; revoir le zonage UCr3	1	PR36	Ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les études étant en cours. Il est encore trop tôt pour définir une OAP, le projet urbain n'étant pas encore défini. Certes, le secteur UCr3 concerne aujourd'hui une « seule habitation sur ce sous-secteur, dégradé en partie, à usage de parking et de passages pour les piétons reliant les gares et les habitations d'Epinay et de Brunoy rive gauche par la

			passerelle sur l'Yerres », mais le zonage du PLU n'est pas une simple photographie de l'existant. Il traduit également des ambitions pour le Brunoy de demain. Ce secteur, par son potentiel et sa localisation stratégique, doit faire partie intégrante des réflexions sur le centre-ville.
Manque d'informations sur le secteur d'études	2	PR19 PR66	Les études ont été lancées au moment de l'arrêt du PLU. Il n'était donc pas possible de les intégrer au PLU, d'où le périmètre d'attente. Un premier rendu a été fait fin septembre dans le cadre des Journées Européennes du Patrimoine, mais le projet n'est pas encore assez avancé pour être intégré dans le dossier d'approbation du PLU. Une modification de celui-ci sera nécessaire, une fois le projet concerté et validé.

1.15. Le secteur Museum /Ombrages

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Les destructions de zone naturelle engendrées par les aménagements devraient être compensées	2	PR08 PR69	Il est encore tôt pour parler des aménagements prévus sur le site des villas Clairefontaine et des Sources. Aucun projet n'est encore défini. Et il le sera, bien entendu, en partenariat avec le Muséum National d'Histoire Naturelle et les Brunoyens. L'OAP et les emplacements réservés définis dans le PLU indiquent juste des principes de désenclavement piéton qui constituent des invariants pour la Ville. Le projet devra concilier les enjeux de préservation de la biodiversité et désenclavement du quartier.
Le projet d'aménagement de Clairefontaine et la Villa des Sources va dégrader la richesse biologique des ENS ; les sols souffriront de la présence du public	3	PR08 PR15 PR105	Cf. réponse précédente.
Préalablement à toute intervention, faire un inventaire des espèces existant sur ce territoire	2	PR39 PR69	Cela semble effectivement un préalable indispensable. Mais cela dépasse le cadre du PLU.
Propositions de modification du règlement - UE.I-2 pour autoriser la construction d'un logement de gardien - UE.III-1 pour faciliter le percement d'un nouvel accès au parc du Petit Château	1	PR60	Le règlement du secteur UEr4 sera modifié ainsi : 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 de deux logements par unité foncière. Concernant la deuxième demande, toute autorisation de construire dans le sous-secteur UEr4 doit respecter le règlement du SPR qui constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.
Museum : la création de jardins dans les espaces acquis par la commune mettra en danger la richesse biologique	3	PR08 PR15 PR39	Il est encore tôt pour parler des aménagements prévus sur le site des villas Clairefontaine et des Sources. Aucun projet n'est encore défini. Et il le sera, bien

de Clairefontaine et Villa des Sources ; les sols souffriront du fait de la fréquentation du public			entendu, en partenariat avec le Muséum National d'Histoire Naturelle et les Brunoyens.
Museum : engager une étude d'opportunité afin de donner au site une vocation « culturelle et naturelle » réglementée et contrôlée grâce à l'organisation de visites guidées au travers d'un sentier pédagogique sans danger pour les visiteurs.	2	PR34 PR92	Ces remarques sont hors PLU.

1.16. OAP place Gambetta

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Projet d'une ampleur considérable (120 logements sur 0.6 ha), d'une densité très supérieure aux autres projets sur Brunoy qui posera des problèmes d'intégration dans l'environnement pavillonnaire (stationnements, accès aux commerces, effets « barre d'immeubles », déstabilisation des sols en haut du coteau avec incidences sur les pavillons dans la pente…)	26 signatures	PR98	L'OAP a été définie en concertation avec les riverains lors d'ateliers participatifs ayant eu lieu en juillet 2019. Les gabarits prescrits sont cohérents avec ceux observés sur la commune voisine de Yerres, ainsi qu'avec la largeur des voies et espaces publics existants.
Préconisation : réduire à R+2 la hauteur des constructions envisagées			Compte tenu des contraintes qui pèsent sur les parcelles concernées, liées notamment à la nature des sols, il ne peut être envisagé de réduire la hauteur maximale autorisée. Toute diminution rendrait financièrement impossible tout projet.

1.17. L'impact des évolutions du PLU sur la valorisation des biens

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Les nouvelles règles d'implantation contraignent les possibilités de construction ou d'extension lors de mutations et, par voie de conséquence, réduisent la valorisation des biens. Il est demandé que la règle ne s'applique pas aux droits acquis lors de mutations antérieurs	2	PR05 PR09	Le PLU ne permet pas, légalement, de faire cette distinction entre mutations (achat, héritage…) avant la date d'approbation du PLU et après la date d'approbation du PLU. De plus, cela induirait que le mitage des cœurs d'îlots se poursuit, ce qui n'est pas l'objectif poursuivi par le PLU.

La modification du zonage du Coteau nord de Brunoy dévaluera les propriétés et augmentera les coûts liés aux primes d'assurance	6	PR11 PR16 PR25 PR38 PR40 PR59	Le règlement de cette zone sera revu une fois les études réalisées. Il est proposé de nuancer le propos dans le préambule du règlement de la zone UP, afin de ne pas qualifier le risque de fort, mais de souligner l'existence d'un aléa et la nécessité de réaliser des études pour le qualifier et définir plus précisément les conditions pour permettre la constructibilité de ce secteur. Les dispositions qui pourront être prises ne concerneront que les nouvelles constructions de façon à sécuriser les constructions déjà construites.
Les règles d'implantation (recul à l'alignement, bande de constructibilité, ..) ne devraient s'appliquer qu'aux mutations inter venant après la mise en vigueur du nouveau PLU sans effet rétroactif sur les droits acquis antérieurement.	1	PR05	Le PLU ne permet pas, légalement, de faire cette distinction entre mutations (achat, héritage…) avant la date d'approbation du PLU et après la date d'approbation du PLU. Le PLU n'a pas « d'effet rétroactif ». Si les parcelles ont déjà été divisées, le projet doit respecter les règles d'implantation s'appliquant aux parcelles issues d'une division avant la date d'approbation du PLU. Et si elles n'ont pas été divisées et que leur propriétaire souhaite les diviser, la division doit respecter les règles du PLU.

1.18. Les demandes particulières

Résumé de l'observation	Nb d'obs	N° des obs	Commentaire du MO
Projet de création d'un établissement de santé 9 & 11 route de Brie pénalisé par le zonage inadéquat ; par la présence d'un EVP ; d'un alignement d'arbres ; par la présence d'un bâtiment classé remarquable dont l'état de fragilité ne permet pas la conservation	1	PR02	Les modifications suivantes seront apportées pour permettre la création de ce projet d'établissement de santé : l'ensemble des parcelles appartenant à l'établissement de santé sera intégré dans le secteur UEs (erreur matérielle) ; l'espace vert paysager sera réduit ; l'alignement d'arbres sera supprimé. Mais la Ville exigera une compensation par la plantation de nouveaux sujets sur la parcelle. Le projet devra néanmoins intégrer la réhabilitation du bâtiment identifié comme remarquable dans le PLU.
Projet de création d'une école de trapèze rue des Vallées pénalisé par l'évolution du zonage en Nr qui ne le permet pas ; une modification locale du zonage (Ni ? UPr ?) pourrait être envisagée	1	PR10	La Ville ne s'oppose pas à un classement en Nl d'une partie de la parcelle. Néanmoins, il convient de rappeler que cette parcelle est en partie dans le site classé de la Vallée de l'Yerres. Tout projet doit donc se faire dans le respect du site. D'autre part, en site classé, ce n'est pas la commune qui a le dernier mot dans l'instruction d'un permis de construire. Celui-ci fait l'objet d'une décision ministérielle après consultation de l'architecte des bâtiments de France, de la DRIEE et de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Interrogation sur le classement en UCgvc de la propriété « remarquable » (n°98) du 1ter rue S. Nallet (AY299) qui devrait être en UPp, comme les propriétés contigües.	1	PR41	Cette propriété acquise par un bailleur social fait l'objet d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale. Le projet prévoit le réaménagement du bâtiment existant qui a subi des désordres récents pour la création d'une pension de familles de 12 logements. Le projet est financé au niveau de la DDT. Les aspects patrimoniaux seront également pris en considération.
Rédaction de l'article UP.II.1-2-2 cumule les contraintes (longueur de façade, extension maxi de la SP, retrait par rapport à la limite séparative, hauteur) qui interdit un projet d'agrandissement (mi local professionnel, mi résidence) lié à l'agrandissement de la famille	1	PR46	Le règlement de la zone UP sera modifié afin de permettre l'évolution des constructions existantes, bien implantées et mal implantées, et de répondre aux besoins évolutifs des ménages. Ainsi, plusieurs modifications seront apportées : - le retrait obligatoire de 10m par rapport au fond de parcelle sera supprimé dans toute la zone ; la même règle que pour les limites séparatives latérales s'appliquera aux fonds de parcelle ; - l'article relatif aux extensions des constructions mal implantées sera également revu ainsi : « Les extensions des constructions mal implantées par rapport aux limites séparatives latérales et existantes à la date d'approbation du présent PLU (en limite séparative ou avec un retrait inférieur à celui exigé dans le secteur concerné) doivent cumulativement : ~~- avoir une longueur de façade de 3m maximum,~~ - avoir une longueur de façade totale (façade existante + extension) implantée en limite séparative de 10m maximum, ~~- ne pas représenter plus de 30% de la surface de plancher existante,~~ - être implantées en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'autre limite séparative latérale ~~et en retrait de 10m par rapport à la limite de fond de parcelle~~, - avoir une hauteur totale qui ne soit pas supérieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante, dans le respect des hauteurs et des nombres de niveaux maximaux autorisés dans le secteur. »
Projet de réalisation de 7 lots au 156 Route de Brie Le refus d'accorder le permis de lotir est incompréhensible, au vu des études fournies préconisant des mesures techniques de construction ; la contrainte imposant de ménager un cône de vue depuis la rue est incohérent avec l'exigence de constituer un front bâti sur la rue, tel qu'exigé de prime abord.	1	PR57	La Ville n'a jamais vu les études évoquées. De plus, ce constructeur commercialise également des parcelles nues, à l'exception de 3 parcelles qui sont construites. Quelles sont les garanties que les futurs acquéreurs de ces parcelles nues construisent en respectant les préconisations des études réalisées par le constructeur ? La Ville n'est pas aujourd'hui en mesure d'évaluer l'impact que pourrait avoir l'urbanisation de ce secteur sur le reste du coteau. Dans l'attente d'études portant sur l'ensemble du coteau et non sur des parcelles isolées, la Ville a fait le choix d'adopter un principe de précaution en interdisant toute construction nouvelle, à l'exception des extensions des constructions existantes et de bâtis annexes.

Au bénéfice du MNHN, - demande de modification du règlement § UE.I-2 pour permettre la création d'un logement de gardien - demande de modification du § UE.III-1 pour permettre l'ouverture d'une porte d'accès dans le mur de clôture	1	PR60	Cf. réponse précédente.
Corriger l'erreur et revoir le classement en zone naturelle Nr des parcelles n° 257 & 282 feuille 000AX01 (36ter rue des Vallées) car elles sont construites depuis longtemps et s'insèrent dans un environnement contigu classé en UPr3	1	PR84	Après vérification, ces deux parcelles sont bien comprises dans le site classé de la vallée de l'Yerres. Il a été fait le choix d'inscrire tout le site classé en zone naturelle.
Demande de porter de 20 à 40 m² l'autorisation d'extension des logements existants en zone Nr (§N.I-2)	1	PR88	Cela peut être cohérent, vu que c'est la limite entre déclaration préalable de travaux et permis de construire.

2. LES AVIS DES ORGANISMES OFFICIELS *(extraits des principaux points)*

2.1. La MRAe

- Rappelle la nécessité (en vertu de l'article L111-8 du C.U.) de procéder à une étude de l'environnement pour tout projet d'urbanisation inscrit aux abords de routes à grande circulation ; c'est le cas, notamment du projet de la place de la Pyramide (OAP n°2) ; or le règlement de l'OAP n°2 (§ 5° qualité environnementale page 29) ne préconise pas de dispositions particulières en ce sens.

Réponse de la commune de Brunoy :

La MRAe mentionne :

« Considérant par ailleurs que le projet de PADD rappelle notamment l'obligation, pour les projets d'urbanisation inscrits dans un site ouvert aux abords de routes à grande circulation, de faire l'objet d'une étude selon l'article L.111-8 du code de l'urbanisme afin d'assurer la prise en compte de la qualité des paysages ; ».

Or aucune mention de ce type n'est faite dans le PADD.

La place de la Pyramide n'est pas concernée par ce type d'études qui s'appliquent uniquement en dehors des espaces urbanisés, conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

Néanmoins, le projet autour de la Pyramide prendra bien en compte toutes les préoccupations environnementales (lien à la forêt, exposition aux nuisances sonores et à la pollution des nouvelles constructions…). L'OAP pourra être complétée dans ce sens.

2.2. La DDT

- La programmation affichée des 1119 logements à l'horizon 2030 demeure sensiblement en deçà de celle exigée au titre de l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat prescrites par le SDRIF (objectif 1651 logements au sein du tissu urbanisé, cohérent avec le SRHH de la CAVYVS). Ainsi le travail d'analyse de la mutabilité des secteurs doit être poursuivi, par exemple en construisant davantage de petits immeubles collectifs le long des axes principaux de la commune.

Réponse de la commune de Brunoy :

Plusieurs constats ont conduit la Ville à valider le scénario 2 de croissance maîtrisée :

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

Compte tenu de tous ces constats, il n'est pas possible d'envisager une densification plus importante le long des axes principaux de la commune. Comme l'a montré l'enquête publique, il y a une réticence forte des Brunoyens face à la densification. Par ailleurs, le tissu pavillonnaire est au contact direct des principaux axes de la commune, ne permettant pas la création de zones de transition acceptables pour les riverains. Ainsi, le long de ces axes, les hauteurs doivent rester en cohérence avec le tissu pavillonnaire voisin, sous peine de contentieux qui rendraient impossibles tout projet.

Au cours de la prochaine décennie, la Ville va néanmoins mener des projets ambitieux sur son territoire : NPNRU des Hautes Mardelles, projet centre gare, OAP place de la Pyramide, réaménagement de la RN6 et requalification de ces abords. Ces projets témoignent de sa volonté de s'inscrire dans la dynamique régionale en termes de construction de logements et de création d'emplois. Dès à présent, des « dents creuses » sont également définies dans le PLU et devraient permettre à l'horizon de 2 ans de voir émerger de nouveaux projets. Le rapport de présentation sera actualisé avec ces nouveaux éléments pour tenir compte de l'avancée de ces différents projets.

- Certaines règles édictées dans les OAP (conception bioclimatique, stationnement couvert...) sont contraignantes et pourraient constituer un frein à la production de logements.

Réponse de la commune de Brunoy :

Certes, ces règles peuvent être perçues comme des « contraintes », des « freins à la production de logements », mais ce sont avant tout des engagements forts de la municipalité en faveur de la transition énergétique, d'un renforcement de la trame verte brunoyenne et d'une diminution de la place de la voiture sur le domaine public.

Pour autant, la commune se propose, afin de faciliter l'émergence de nouveaux programmes, d'alléger les contraintes liées au stationnement (1,5 place par logement en moyenne), ainsi que de réduire à 1,50m le recul des attiques.

- Le PLU impose une part minimale de grands logements, en dépit du besoin de réaliser de petits logements (cf. le PADD §3.2.3.)

Réponse de la commune de Brunoy :

Cette règle vise à la fois :

> *à promouvoir une offre en logements diversifiée et adaptée à tous les ménages, où qu'ils en soient dans leur parcours résidentiel ;*
> *à lutter contre les marchands de sommeil et les investisseurs qui déséquilibrent les marchés immobiliers en ne produisant que des petits logements.*

D'autre part, le PLU impose un pourcentage minimal de logements de 50m^2 minimum. Il ne s'agit pas de « grands » logements, mais plutôt de T3 qui semblent bien répondre aux besoins de jeunes décohabitants, de jeunes couples en primo-accession ou de personnes âgées qui quittent un pavillon pour un logement plus central et plus fonctionnel et qui ne souhaitent pas non plus renoncer à tous leurs mobiliers et à pouvoir recevoir de la famille.

Néanmoins, ce pourcentage sera revu pour permettre plus de flexibilité dans la composition des logements. Les opérations composées à 100% de logements locatifs sociaux pourront également déroger à cette règle.

- La production globale de logements sociaux prévue par le PLU n'est pas suffisante pour atteindre l'objectif légal de 25% du parc total à l'horizon 2025.

Réponse de la commune de Brunoy :

Consciente qu'elle ne respecte pas les obligations légales en matière de logements sociaux, la Ville a su mobiliser tous les outils règlementaires du Code de l'Urbanisme pour promouvoir la construction de logements sociaux sur son territoire, tout en favorisant une offre en logements diversifiée et adaptée au parcours résidentiel de tous les Brunoyens.

Ainsi, l'« Axe 3 : inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable » de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affirme la nécessité de « proposer une offre diversifiée en logements afin d'offrir aux Brunoyens un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie ». Il identifie comme principe de mise en œuvre : « Poursuivre les efforts constants de la ville pour tendre vers 25% de LLS, en les orientant notamment sur la production de logements de plus petite taille, en privilégiant les opérations d'acquisition-amélioration de logements par les bailleurs sociaux, et développer les formules d'accession sociale à la propriété ».

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.

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.

- Le fort risque de mouvement de terrain lié à l'instabilité du coteau de la vallée de l'Yerres a conduit à la mise en place d'un périmètre d'attente de projet (article L.151-41-5° du C.U.), étant entendu que le périmètre devra *faire l'objet d'une étude de sol approfondie permettant de définir un règlement lors d'une évolution du PLU.*
    - ***Commentaire du commissaire enquêteur*** : par un courrier de février 2019, la DDT informe que l'établissement d'un PPRN pour « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et réhydratation des sols » n'est pas envisagé pour le département de l'Essonne. Ce qui laisse à la commune la responsabilité de l'initiative pour traiter le problème des risques.

Réponse de la commune de Brunoy :

La mise en œuvre d'un PPRn à l'échelle départementale semble la solution la plus pertinente pour mieux prendre en compte le risque mouvement de terrain dans les documents d'urbanisme, comme cela a pu être fait dans le département voisin (qui partage le même coteau de la vallée de l'Yerres que Brunoy et où un aléa fort a été identifié). En l'attente d'un tel document, la Ville ne peut engager sa responsabilité en ouvrant des droits à construire dans un secteur où ce risque a été identifié, mettant en péril un nombre croissant de riverains. En effet, les conclusions récentes des premières études réalisées à la demande des assurances mettent en évidence l'existence d'un risque naturel, lié à la nature même du coteau, accentué par la multiplication des constructions sur celui-ci. Certes, des propriétaires de maisons, aujourd'hui centenaires, indiquent qu'ils n'ont constaté aucun dégât sur leur propriété, mais les conséquences d'une nouvelle construction autorisées en amont de leur parcelle ne sont à l'heure actuelle pas connues. Par principe de précaution, la Ville a fait le choix de préserver durablement les populations en interdisant toute construction nouvelle jusqu'à ce qu'une

étude poussée sur l'ensemble du secteur permette de définir un règlement et indique les techniques constructives à mettre en œuvre. Bien évidemment, le soutien des Services de l'Etat est attendu par la Ville.

- L'OAP n°6 au 2-4 rue des Bosserons est située dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe et l'OAP devra prendre en compte ce risque, en particulier avec une étude de sols préalable à tout aménagement.
    - ***Commentaire du commissaire enquêteur*** : le règlement de l'OAP ne fait pas référence à des précautions particulières et envisage des stationnements en sous-sol ; les eaux pluviales devront être infiltrées.

Réponse de la commune de Brunoy :

Cette remarque, ainsi que celle de la DDT portant sur l'existence d'un risque lié au retrait-gonflement des argiles et à la présence d'eaux de ruissellement ou de débordement de nappe, sera intégrée dans les OAP correspondantes, afin que les pétitionnaires aient bien connaissance de l'existence de ces risques.

2.3. La CDPENAF

- Préconise l'interdiction de la construction sur les coteaux nord de la commune, au regard du glissement de terrain survenu dans le secteur.

Réponse de la commune de Brunoy :

La Ville souscrit pleinement à cette remarque.

Cf. réponse apportée aux Services de la Préfecture ci-dessus.

2.4. Le SyAGE

- Aucune prescription spécifique n'est inscrite pour les Zones Humides.

Réponse de la commune de Brunoy :

La traduction, dans le zonage et le règlement du PLU, du zonage et du règlement du SPR permet aux pétitionnaires et aux instructeurs de disposer de toutes les informations dans un seul et même document. Néanmoins, cela présente l'inconvénient de complexifier la lecture du zonage et du règlement du PLU. C'est pourquoi il a été fait le choix de ne pas créer de secteurs Nzh dont le règlement serait très proche de celui de la zone Nr.

La Ville propose néanmoins d'inscrire en Nr des prescriptions pour les zones humides afin de mieux prendre en compte leur spécificité.

Le règlement sera également complété en tenant compte des remarques du SyAGE sur les zones humides.

- Le principe « zéro rejet au réseau public » doit s'appliquer à toutes les zones.

Réponse de la commune de Brunoy :

L'article relatif aux réseaux sera revu pour tenir compte des remarques du SyAGE.

2.5. Ile de France mobilités

- Le nombre de places de stationnement exigé en zones U et dans les OAP excède les recommandations du PDUIF.

Réponse de la commune de Brunoy :

Le nombre de place de stationnement sera revu à la baisse pour respecter les préconisations du PDUIF. Ainsi, le règlement sera modifié et demandera 1,5 place de stationnement automobile par logement. La notion de stationnement visiteurs sera supprimée.

3. LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1. Diagnostic territorial

L'analyse de la trame verte et bleue (TVB) se résume à la reproduction des éléments de constat du SRCE ; une vision plus locale avec l'appui éventuel des associations locales aurait permis de mieux identifier les points de fragilité et, par voie de conséquence, imaginer des remèdes pragmatiques.

Réponse de la commune de Brunoy :

Ce PLU est un PLU de transition. Il a été voulu plus qualitatif que le PLU approuvé en 2007 et de nombreuses avancées ont été réalisées, notamment dans les domaines suivants :

- *préservation du patrimoine bâti et de la morphologie urbaine spécifique de Brunoy et prise en compte du SPR;*
- *préservation du patrimoine paysager avec un 1er travail d'inventaire effectué ;*
- *transition énergétique en introduisant des exigences en matière de bio climatisme, de label ;*
- *lutte contre le changement climatique avec la préservation d'îlot de fraîcheur ;*
- *protection du petit commerce…*

Certes, tout cela reste perfectible, mais constituent des avancées majeures.
Le travail sur la trame verte et bleue va être alimenté dans les années à venir à l'occasion du travail partenarial avec le MNHN sur le site des villas Clairefontaine et des Sources. Les inventaires faunistiques et floristiques vont être mis à jour à cette occasion et permettront de mieux traduire règlementairement la trame verte et bleue dans le PLU.

3.2. Justification des choix retenus

Le chapitre 1 « maitriser la croissance démographique et urbaine, un cadre de vie préservé » fait état de trois hypothèses de croissance démographique à l'horizon 2030 (scénarios *« tendanciel »*, *« croissance maitrisée »*, *« accélération de la croissance »*). Ces scenarios s'appuient sur un nombre d'habitants estimés en 2030, (respectivement de 28 500, 28 000, 29 000). Les conséquences en termes de construction de logements, d'emplois, d'équipements scolaires ont été estimés.

Le § 1.4. expose le scenario retenu, à savoir celui qui prévoit 28000 habitants en 2030 ; les raisons évoquées pour ne pas avoir retenu l'un ou l'autre des deux autres sont *« qu'ils ne sont 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. »*

Cela étant, au-delà de la liste des contraintes, le caractère « non soutenable » de la mise en œuvre des deux autres scenarios n'est pas démontré ; il n'y a pas d'esquisse de recherche de solution, en particulier dans le domaine de l'offre de logements qui, dans le projet présenté, est très éloigné des objectifs de la loi SRU déclinés dans le SDRIF en vigueur.

Réponse de la commune de Brunoy :

Les deux autres scénarios que la Ville n'a pas retenus auraient conduit à devoir prendre les mesures règlementaires suivantes :

- *augmenter les hauteurs le long des axes structurants, notamment l'avenue du Général Leclerc ;*
- *« sacrifier » une partie du tissu pavillonnaire pour y permettre la réalisation de collectifs.*

Comme explicité dans le rapport de présentation, ces mesures ne pouvaient pas être prises compte tenu, d'une part, du caractère patrimonial de la commune et des risques qui pèsent sur une grande partie de son territoire, et, d'autre part, d'une forte dégradation du cadre de vie qu'elles induisent (absence de transition entre tissu collectif et tissu individuel générant des nuisances pour les riverains, augmentation de la circulation automobile dans des rues trop étroites pour le permettre, augmentation des besoins en équipements sans que la commune puisse suivre financièrement…).

Le modèle de ville défendu par la municipalité est celui de la ville apaisée où il fait bon vivre. Bien évidemment, ce modèle n'est pas exclusif de toute nouvelle construction, construction du reste nécessaire aujourd'hui ne serait-ce que pour répondre aux besoins liés à la décohabitation. Pour autant, seul le modèle de croissance modérée retenu par la Ville semble aujourd'hui compatible avec les objectifs qualitatifs que Brunoy fixe à son développement.

3.3. Le règlement

❖ Dans le secteur controversé des Coteaux de la Vallée de l'Yerres, la rédaction de l'article UP.I-2 (page 69) prête à confusion :

Dans les secteurs UPc et UPcr, seuls sont autorisés les sous-destinations, ainsi que les usages et affectations du sol suivants :

- 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 et/ou la surélévation 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 40m^2 de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable;
- La construction d'annexe, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière.

Dans le secteur UPc et le sous-secteur UPcr concernés par un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :

- Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Les deux critères (limite de 40 m² et limite de 10% de la SP) sont redondants et contradictoires.

Réponse de la commune de Brunoy :

L'intégralité du secteur UPc et du sous-secteur UPcr étant concernée par le périmètre d'attente, la rédaction du règlement sera revue dans un souci de clarté.

- Le diagnostic fait état d'un *parc de logements plutôt ancien et **potentiellement énergivore***. Le PLU n'exprime pas la volonté de remédier à ce constat (dispositions pour l'isolation thermique par l'extérieur…).

Réponse de la commune de Brunoy :

Des dérogations aux règles du PLU sont prévues dans le Code de l'Urbanisme à l'article L.152-5 pour permettre l'amélioration énergétique des constructions existantes. Il n'est désormais plus nécessaire de prévoir ces dérogations dans le règlement du PLU.

- *Performances énergétiques* : plusieurs concepts sont utilisés dans le règlement :
  - Bâtiment Basse Consommation (BBC) en UA, UC, UE, UHM, UP, UR
  - RT 2012-20% dans les OAP

Il n'est pas explicité la raison de ces différences d'exigence, non plus que la norme de référence, laquelle sera RE 2020 à l'horizon de la mise en œuvre du PLU (actuellement, cette norme équivalente au BEPOS, devrait entrer en vigueur mi-2021).

Réponse de la commune de Brunoy :

Effectivement, la multiplication des concepts peut perdre le pétitionnaire. Dans un souci de clarté, le règlement sera modifié pour faire référence à la législation en vigueur. Il sera également précisé que la Ville privilégiera, à chaque fois que possible, des performances supérieures à la législation en vigueur.

3.4. Gestion du secteur UPc

La mise en place d'un périmètre d'attente de projet a pour conséquence de limiter fortement les initiatives de constructions dans le secteur identifié comme fragile en termes de stabilité des sols.

Les personnes concernées par ces limitations s'interrogent sur deux points, en particulier :

- Absence de mesures de sécurisation depuis la survenue du glissement de terrain en 2017 ;
- Le délai légal de 5 ans accordé au périmètre d'attente (éventuellement prolongeable une fois) pendant lequel tout projet est figé.

En l'absence de PPRN (ou PPRMT), il reste du ressort de la commune de prendre l'initiative de prendre les mesures pour assurer la sécurité des habitants. Cependant, les dispositions prises dans cette révision du PLU sont conservatoires et ne donnent pas d'orientations quant aux décisions qui

seront prises à l'issue d'études qui ne sont pas encore initiées. De plus, la détermination des limites du périmètre d'attente ne répond pas au recensement de données fiables quant à la nature des sols.

Le voisinage immédiat de la zone concernée , situé sur la commune de Mandres les Roses, est identifié dans le PLU de celle-ci de façon spécifique (UEc) et fait l'objet d'un PPRMT valant servitude d'utilité publique ; au règlement de zone est annexé un document préconisant les précautions à prendre pour construire sur un sol argileux sensible au retrait gonflement (adaptation des fondations, rigidification de la structure, contrôle des variations d'humidité, éloignement des plantations arborées) dont le PLU de Brunoy pourrait s'inspirer.

Par ailleurs, un constructeur a procédé route de Brie à des analyses de sol afin d'implanter un lotissement de 7 maisons ; ceci a conduit à une bonne connaissance du sous-sol et au choix de techniques de construction visant à se prévenir des glissements de terrain.

Sans préjuger du résultat des études qui seront conduites, il pourrait être envisagé par anticipation :

- De mieux cerner le périmètre potentiellement instable afin de réduire le secteur UPc/UPcr à une superficie mieux adaptée aux dangers réels, peut-être avec l'aide du BRGM ;
- D'adopter une démarche semblable à celle qui a conduit à l'élaboration du règlement de Mandres les Roses, imposant des études de sol préalables à la demande d'autorisation de construire et publier « les bonnes précautions » et techniques de construction sur sol instable.

Réponse de la commune de Brunoy :

Vous trouverez en pièce jointe la copie du courrier qui vous a été transmis pendant l'enquête publique, reprenant les éléments de contexte qui ont conduit la commune à mettre en place un périmètre d'attente sur le secteur des Coteaux.
Concernant les propositions d'évolution que vous évoquez ci-dessus :

- *sans étude géologique, la Ville ne dispose pas, à l'heure actuelle, des informations qui permettraient de réduire le périmètre. Le problème n'est pas uniquement le glissement de terrain qui a été constaté en 2017 et le risque ne concerne pas seulement 3 parcelles. Ce mouvement de terrain a révélé l'existence d'un risque qui impacte tout le coteau et qui s'accentue lorsqu'il y a de nouvelles constructions. D'où le principe de précaution adopté par la Ville ;*
- *le règlement de Mandres-les-Roses reprend le PPRn du département du Val-de-Marne. Ces prescriptions ont été établies après des études poussées qui ont permis de délimiter des secteurs d'aléas et un règlement adapté à chaque secteur. En l'absence de ces études, il n'est pas possible de reprendre le règlement du PLU de Mandres-les-Roses tel quel.*

Les « bonnes précautions » et techniques de construction peuvent être reprises et annexées au PLU de Brunoy. Néanmoins, cela ne solutionne pas tout. Il s'agit de prescriptions qui s'appliquent aux sols argileux. Elles peuvent donc être reprises sur l'ensemble du territoire communal de Brunoy. Ces prescriptions ne portent pas sur l'existence d'un risque mouvement de terrain, mais uniquement sur le risque retrait-gonflement des argiles rétractiles.

Concernant le constructeur, il convient de préciser que la Ville n'a jamais vu les études évoquées. De plus, ce constructeur commercialise également des parcelles nues, à l'exception de 3 parcelles qui seront construites par ses soins. Quelles sont les garanties que les futurs acquéreurs de ces parcelles nues construisent en respectant les préconisations des études réalisées par le constructeur si tant est que ces dernières existent ?

La Ville privilégie donc, a priori, la non constructibilité du coteau, à l'exception des extensions des constructions existantes et de certains bâtis annexes.

3.5. Le règlement en zone pavillonnaire

La politique de la ville consiste à protéger les secteurs pavillonnaires de toute densification non contrôlée et, en particulier, favoriser le maintien en l'état des fonds de parcelles pour conserver des zones de végétation favorisant la respiration urbaine et garantissant des ilots de fraicheur.

Ceci a pour conséquence *(en sus d'autres contraintes liées au SPR, aux secteurs protégés, à la topographie et la capacité du réseau viaire)*, sur un territoire qui souffre du manque de foncier disponible, de ne pouvoir atteindre les objectifs imposés par le SDRIF en ce qui concerne la densification. D'autres parts, certains propriétaires sont désireux de céder une partie de leur bien trop conséquent et difficile à entretenir.

Le diagnostic de la commune fait état d'un parc de logements de taille importante (4/5 pièces) et du manque de petites surfaces pour une partie de la population.

La commune pourrait alors élaborer une vision pragmatique de la division des grandes propriétés, aussi bien par la partition des grandes demeures en petits appartements que la division des très grandes parcelles (superficie minimum éligible à définir : 2000 ? 3000 ? m²), y compris lorsque l'accès se fait sur le côté d'une clôture existante.

Une autre possibilité consiste à identifier des axes dans la zone UP au bord desquels il serait possible d'implanter de petits collectifs (R+2 maximum) sans trop interférer avec les demeures individuelles avoisinantes.

Réponse de la commune de Brunoy :

Le PLU de Brunoy mobilise les différents outils évoqués ci-dessus :

- *le PADD encourage la division des grandes demeures en appartements. Le règlement encadre la taille des logements pour éviter les marchands de sommeil et adapter l'offre de logements aux différentes étapes du parcours résidentiel ;*
- *le règlement n'interdit pas la division des grandes parcelles, mais l'encadre. Certes, il n'est plus possible d'urbaniser les fonds de parcelle, mais il est tout à fait possible de réaliser de nouvelles constructions dans la bande des 25m et en respectant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ;*
- *le tissu pavillonnaire est omniprésent à Brunoy, y compris dans le centre ville ou le long des axes structurants. Des secteurs de densification du tissu pavillonnaire ont déjà été identifiés dans le zonage du PLU, il s'agit de l'avenue du Général Leclerc, de la place Gambetta, de la place de la Pyramide et de la RN6. Compte tenu des réactions suscitées lors de l'enquête publique sur la densification de ces secteurs où se trouvent encore de nombreux pavillons ou jouxtant immédiatement des pavillons, il semble difficile de définir des axes de densification qui entreraient plus dans le tissu pavillonnaire. La mutation des secteurs identifiés dans le PLU par des OAP constitue déjà un enjeu fort pour la Ville qui risque de se heurter à des contentieux importants. Il convient tout d'abord de réussir ces zones de transition pour voir, ensuite, s'il est opportun de les étendre.*

3.6. La protection du patrimoine bâti brunoyen

Un collectif d'associations a procédé à un inventaire extensif du patrimoine remarquable sur l'ensemble du territoire. Le produit de ce travail a été traduit dans le règlement du PLU dans son chapitre 5 *« Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine brunoyen remarquable »* et fait l'objet de l'annexe §5.2 qui liste et illustre 232 demeures et éléments d'environnement. Cette démarche est conforme à l'article L151-19 du C.U.

Le but est de bien marquer l'identité de la ville qui bénéficie d'un patrimoine bâti remarquable et se traduira par la création d'un label.

Il est dit dans l'introduction du règlement que *« le recensement des associations locales a été mené selon la méthode de repérage et de classement du patrimoine architectural »* … selon des critères de *« typologie architecturale »* et de *« graduation de la valeur architecturale »*.

Il n'est pas fait référence à une norme officielle d'évaluation de la qualité architecturale ni à une validation de ce recensement par la DRAC ou de l'UDAP de l'Essonne, qui consoliderait le travail réalisé par ces associations.

Dès lors, le recensement intégré au règlement du PLU peut être qualifié d'arbitraire quelles que soient les compétences des membres des associations impliqués.

D'autre part, il semble que très peu de propriétaires concernés aient été informés de la démarche et découvrent les contraintes associées à la préservation de leur patrimoine.

Réponse de la commune de Brunoy :

La municipalité est consciente de cet écueil. La protection du patrimoine bâti hors SPR constituait un des enjeux principaux de la révision du PLU. C'est pourquoi un important travail d'inventaire a été réalisé par les associations locales. Plus de 200 propriétés ont ainsi été identifiées. Ce recensement a pris beaucoup de temps et, compte tenu des délais, il n'a pas été possible d'aller plus loin dans l'analyse. Il a donc été fait le choix de reprendre intégralement la liste réalisée.
Le règlement du PLU précise bien qu'il s'agit d'une première sélection qui est amenée à évoluer.
Ainsi, la Ville s'engage à initier, dès l'approbation du PLU, une procédure de modification de celui-ci qui portera sur la protection du patrimoine bâti brunoyen. Cette modification permettra de revoir l'inventaire au regard de critères d'analyse précis qui seront définis par un Architecte du Patrimoine que la Ville vient de recruter. Elle sera également l'occasion d'initier une concertation plus spécifique avec les propriétaires concernés et de définir un règlement adapté.

ANNEXE A2

BILAN *SUCCINCT* des PRINCIPALES FORCES ET FRAGILITÉS du PROJET DE PLU				
THEME	**Point fort**	**Fragilité**	**SUJET D'INTERET / APPRECIATION**	**REMARQUES & SUGGESTIONS**
Mise en conformité des documents d'urbanisme	**x**		☺ la commune a décidé de réviser son plus après en avoir fait le bilan 9 ans après sa mise en vigueur ☺ l'ensemble des documents d'urbanisme supérieurs ont été intégrés dans la révision	Méthodologiquement, la création du SPR (révision de l'AVAP) aurait dû succéder à la révision du PLU. La chronologie adoptée a institué une contrainte à une urbanisation optimum
Stratégie d'évolution de la ville	**x**	**x**	☺La politique de la commune consiste à préserver le cadre de vie et limiter l'évolution urbaine à un niveau compatible avec la configuration du territoire et les ressources en équipements ☺ les secteurs classés (vallée de l'Yerres, SPR) sont protégés ; les zones naturelles ont légèrement progressé par rapport au PLU précédent ☹ ☹les objectifs de densité humaine et densité des espaces d'habitat fixés par le SDRIF ne sont pas atteints 😐 L'essentiel de la croissance se fait par de nouveaux logements dans des opérations d'envergure (85% dans 4 OAP)	L'équipe communale a affiché clairement l'objectif de maitriser la croissance et maintenir le cachet de la commune. La ville étant déjà fortement urbanisée, les zones naturelles étant protégées et soumises à risques, les possibilités d'extension sont quasi nulles ; ne reste que quelques dents creuses utilisées pour des OAP Le concept de « construire la ville sur la ville » n'a pas été exposé dans les documents de présentation ; de ce fait, les bâtiments « mutables » n'ont pas fait l'objet d'un recensement.
Développement de l'offre de logements		**x**	☹☹ un déficit important d'environ 500 logements et plus de 500 LLS est constaté à l'horizon du PLU 😐 le maintien de la préservation du secteur pavillonnaire limite les	La détermination de la capacité à construire de nouveaux logements découle d'un axiome qui est la fixation d'un objectif de 28 000 habitants en 2030. Les conditions permettant d'offrir davantage de

			possibilités d'améliorer l'offre de logements ☹ l'offre diversifiée en logements permettant un parcours résidentiel n'est pas vraiment traduite dans le PLU (division de l'ancien)	capacité n'ont pas été étudiées dans le rapport de présentation.
Développement de l'activité économique	**x**		☺ Des provisions (secteurs d'attente) sont prises pour développer des projets favorisant l'implantation d'activités tertiaires ☺ des linéaires de protection des activités commerciales sont intégrés au zonage	Hormis la protection de linéaires commerciaux, la concrétisation de l'objectif est tributaire de la finalisation des projets d'aménagement en attente et de l'acceptabilité par les clients potentiels
Efficacité des modes de déplacement ; modes de déplacement doux & modes actifs		**x**	☹ Les intentions du PADD de promouvoir les modes de déplacement doux et actifs ne trouvent pas leur traduction dans le PLU, hormis dans le secteur Clairefontaine ☹ en l'absence d'un PLD, certains secteurs proches de la RN6 subissent des perturbations périodiques 😐 des règles contraignantes sont instituées afin de limiter les nouveaux stationnements de véhicules sur la voie publique	La conformation du réseau viaire de la commune, en particulier dans le centre historique rend complexe l'offre de cheminements doux. Dans les secteurs moins contraints, la relative étroitesse des rues ne facilite pas le tracé de pistes cyclables. Reste à traiter les déplacements pédestres.
Amélioration de la qualité de l'environnement **Préservation des patrimoines bâti et naturel**	**x**		☺ La politique de préservation des zones vertes (EBC, EVP, fonds de parcelles) et la volonté d'implanter des alignements arborés concrétisent la défense du cadre de vie ☺ introduction de la notion de surface éco aménageable pour permettre de compenser la consommation d'espace naturel ☺ la prise en compte du règlement du SyAGE permet de mieux traiter les eaux pluviales (politique zéro rejet) ☺ la remise en valeur des grands parcs (Les Sources, Clairefontaine)	Le PADD porte le projet d'une ville verte, qui *« concilie densité urbaine raisonnée et présence de nombreux espaces préservés et naturels où patrimoine et modernité s'entremêlent »*. Cette volonté est effectivement traduite dans le PLU tant en ce qui concerne la protection des espaces naturels et secteurs verdoyants que dans le refus d'une densification des habitats (ce qui s'oppose à la politique de développement préconisée par la politique régionale).

			permettra au public de bénéficier d'aires de loisir ☺ des précautions sont prises pour traiter les nuisances dans les secteurs promis à développement (RN6, centre gare) ☺☺ un règlement spécifique aux éléments bâtis remarquables identifiés les préserve de toute transformation inadéquate. 😐 politique fondée sur la reconfiguration du bâti existant de préférence à la consommation d'espace libre (rare)	
Mise en valeur du cadre de vie	**x**		☺ fondement de la vision de la ville, la mise en valeur du patrimoine se traduit par des règles exigeantes quant à la préservation de constructions remarquables afin de conserver le cachet de la ville ; cela s'insère dans un environnement protégé par le classement de la vallée de l'Yerres et du SPR. ☺ Les quartiers en dehors de ces sites sont également traités par des exigences réglementaires de qualité du bâti et d'espacements entre constructions.	La protection du patrimoine bâti est un élément fort du règlement du nouveau PLU.
Préservation des ressources foncières & énergétiques	**x**	**x**	☺ l'exigence de performances énergétiques de haut niveau dans les constructions neuves témoigne de la recherche d'amélioration du confort de logement ☹ mais le cas des constructions anciennes énergivores n'est pas traité ☹ il n'existe pas de provision pour un éventuel développement de l'utilisation de ressources naturelles renouvelables	En ligne avec le désir d'un bâti de qualité, il a été introduit dans le règlement des exigences en matière de performances énergétiques ; cependant, la nouvelle réglementation RE 2020 qui sera mise en vigueur courant 2021 s'appliquera d'elle-même ; restera à l'appliquer aux équipements publics.

Prise en compte et traitement des risques et nuisances	**x**		☺ La vallée de l'Yerres est sujette à inondations ; le PLU prend en compte le PPRI ☺ Les coteaux de la vallée présentant un secteur à risques traités par un périmètre d'attente d'étude de sols 😐 la définition du périmètre d'attente est aléatoire + les préconisations pour s'assurer de la stabilité des extensions autorisées ne sont pas disponibles	Autant les risque d'inondation ont bien été intégrés réglementairement, autant le risque de mouvements de terrain sur les coteaux fait l'objet de nombreux questionnements et doutes sur la pertinence des mesures de précaution prises. L'aide des services de l'Etat serait appréciable pour consolider les intentions de la commune.

PJ N°1

BRUNOY

ARRETE N° ARR 20.254/C

PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BRUNOY

Le Maire de Brunoy,

VU le Code général des Collectivités territoriales et notamment ses articles L 2112-1 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 153-19 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46,

VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L 642-1 et suivants,

VU la délibération n° 16.54 / C du conseil municipal en date du 24 juin 2016 prescrivant la révision générale du Plan local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération n° 18.048 / C du conseil municipal en date du 30 juin 2018 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

VU la délibération n° 19.006 / C du conseil municipal en date du 15 février 2019 portant création de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site patrimonial remarquable (SPR),

VU la délibération n°19.055 / C du conseil municipal en date du 15 février 2019 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU ;

VU la décision de l'autorité environnementale n°MRAe 91-008-2019 après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du PLU en application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme en date du 1er mars 2018,

VU la décision n°E200000378 en date du 22 janvier 2020 de Madame la présidente du Tribunal administratif de Versailles désignant M. Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, en qualité de Commissaire enquêteur,

VU la notification du projet de PLU arrêté aux Personnes publiques associées pour avis et leurs avis,

VU l'avis favorable avec remarques de la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté en date du 20 février 2020,

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique,

VU l'arrêté n° ARR 20.089 / DC portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan local d'Urbanisme (PLU), en date du 10 mars 2020,

ARRETE N° ARR 20.254/C

PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BRUNOY

VU l'arrêté n° ARR 20.096 / C portant abrogation de l'arrêté du 10 mars 2020 portant sur l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan local d'urbanisme, en raison des mesures décidées par M. le Président de la République visant à lutter contre l'épidémie de coronavirus COVID – 19,

CONSIDERANT *l'importance structurante pour la Ville du Projet de révision du Plan local d'Urbanisme,*

CONSIDERANT la nécessité règlementaire de procéder à une enquête publique,

CONSIDERANT comme essentielles les éventuelles observations des habitants au projet de révision du Plan local d'Urbanisme, au surplus de celles déjà formulées dans le cadre de la concertation,

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de PLU arrêté de de la commune de Brunoy du lundi 21 septembre 2020 au jeudi 22 octobre 2020 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête publique est fixé à l'Hôtel de Ville de Brunoy, sis Place de la mairie à BRUNOY (91 800).

Article 2 : Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, a été désigné Commissaire enquêteur titulaire par la présidente du Tribunal administratif de Versailles

ARRETE N° ARR 20.254/C

PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BRUNOY

Article 3 : Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- le projet de PLU arrêté,
- le bilan de la concertation,
- les avis des Personnes publiques associées,
- la décision de l'autorité environnementale,
- les délibérations approuvées,
- le présent arrêté,
- les avis de parution liés à l'enquête publique,
- le registre,

Article 4 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par M. le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Brunoy, pendant la durée de l'enquête, du lundi 21 septembre 2020 au jeudi 22 octobre 2020 inclus :

- Les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30
- les mercredis et les samedis, de 8h30 à 11h45
- à l'exception des dimanches et des jours fériés

Article 5 : Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions avant la fin du délai de l'enquête publique, soit le jeudi 22 octobre à 17h30 :

- par courriel à l'adresse : revision-plu-brunoy@enquetepublique.net
- en utilisant le registre dématérialisé revision-plu-brunoy.enquetepublique.net
- en utilisant le registre papier mis à disposition et ouvert à cet effet,
- par correspondance écrite, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, Place de la mairie, 91 800 BRUNOY

ARRETE N° ARR 20.254/C

PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BRUNOY

Toute personne pourra, sur sa demande, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Brunoy dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.brunoy.fr, rubrique révision du PLU / enquête publique.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 6 : Le Commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le lundi 21 septembre 2020, de 9 h à 12h
- le samedi 3 octobre 2020, de 8h45 à 11h45
- le samedi 17 octobre 2020, de 8h45 à 11h45
- le jeudi 22 octobre 2020, de 14h à 17h30

Article 7 : À l'expiration du délai d'enquête le jeudi 22 octobre 2020 à 17h30, les registres d'enquête, papier et dématérialisé, seront clos et signés par M. le Commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune de Brunoy et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de Brunoy disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 8 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de Brunoy le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles et à M. le préfet de l'Essonne.

ARRETE N° ARR 20.254/C

PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BRUNOY

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Brunoy, au service Urbanisme, et sur le site Internet www.Brunoy.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 9 : Le conseil municipal de la commune de Brunoy se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Article 10 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux (le Parisien et le Républicain) diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet www.brunoy.fr et affiché, quinze jours avant le début de l'enquête, sur les panneaux administratifs de la Ville.

Article 11 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. Stéphane TILKIN, Mmes Anne-Claire NOGUEIRA, Catherine GOZLIN-FROBERT et Laurine LAROUDIE, instructeurs au service Urbanisme de la Ville, via l'adresse urbanisme@mairie-brunoy.fr ou en se présentant à l'accueil de la mairie.

Article 12 : M. le Maire et M. le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution et du respect du présent arrêté qui sera inscrit au registre des actes de la mairie et dont ampliation sera adressée à :

- Mme la Présidente du Tribunal administratif de Versailles,
- M. le Préfet de l'Essonne,
- M. le Directeur départemental des territoires,
- M. Bernard ALEXANDRE, Commissaire enquêteur.

ARRETE N° ARR 20.254/C

PORTANT OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BRUNOY

Article 13 : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 14 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Ville et sur le site Internet de la Ville, et affiché sur les panneaux municipaux prévus à cet effet. Une copie sera adressée au service Communication de la Ville de Brunoy.

Fait à Brunoy, le 07 septembre 2020

Le Maire,
Vice-Président de la Communauté d'agglomération
Val d'Yerres Val de Seine

Bruno GALLIER

BRUNOY

CERTIFICAT DE PUBLICITE

Je soussigné, M. Bruno GALLIER, Maire de Brunoy, certifie avoir procédé aux mesures de publicité préalables à l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan local d'urbanisme, qui s'est tenue en l'hôtel de la Ville de la mairie, du 21 septembre au 22 octobre 2020 inclus, et pour cela :

- avoir affiché en mairie pendant un mois l'arrêté n°20.254/C en date du 7 septembre 2020 portant ouverture et organisation de l'enquête publique,
- avoir affiché en mairie à sa date de publication l'arrêté n°20.313/C en date du 19 octobre 2020 portant complément de l'arrêté n°20.254/C portant ouverture et organisation de l'enquête publique,
- avoir fait paraître dans les journaux du Républicain et du Parisien au moins quinze jours avant le début de l'avis de l'enquête publique annonçant l'enquête publique et rappelant les dispositions inscrites dans l'arrêté précité,
- avoir publié sur des affiches jaunes au format A2 aux lieux habituels d'affichage de la commune les mêmes avis au public quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête publique,
- avoir publié sur le site Internet de la commune l'avis au public et les informations relatives à l'enquête publique.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Brunoy, le 02 novembre 2020

Bruno GALLIER

Maire de Brunoy
Vice-président de la Communauté d'agglomération
Val d'Yerres Val de Seine

MAIRIE DE BRUNOY (Essonne)

PJ n°3

COMMUNE DE BRUNOY AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE Le public est informé qu'il sera procedé à une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brunoy, du **21 septembre** au **jeudi 22 octobre** inclus, Soit pendant 31 jours consécutifs. Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique a été désigné Commissaire enquêteur titulaire par Mme la Présidente du Tribunal administratif de Versailles Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public au siège de la mairie de Brunoy, pendant la durée de l'enquête, du **21 septembre** au **jeudi 22 octobre** inclus, soit pendant 31 jours consécutifs. : Les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30 les mercredis et les samedis, de 8h30 à 11h45 à l'exception des dimanches et des jours fériés Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Brunoy, sise Place de la mairie à Brunoy (91 800).
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Brunoy dès la publication du présent avis.
Il sera, en outre, également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : http://www.brunoy.fr Les observations, propositions et contre propositions pourront également être déposées : par courriel à l'adresse : revision-plu-brunoy@enquetepublique.net en utilisant le registre dématérialisé revision-plu-brunoy.enquetepublique.net en utilisant le registre papier mis à disposition et ouvert à cet effet, par correspondance écrite, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, Place de la mairie, 91 800 BRUNOY Elles sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.
Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de Brunoy pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes : le **lundi 21 septembre 2020**, de 9h00 à 12h00 le **samedi 3 octobre 2020**, de 8h45 à 11h45 le **samedi 17 octobre 2020**, de 8h45 à 11h45 le jeudi **22 octobre 2020**, de 14h00 à 17h30 À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de Brunoy et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Il sera également publié sur le site Internet http://www.brunoy.fr. À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU : il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.
Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. Stéphane TILKIN, Mmes Anne-Claire NOGUEIRA, Catherine GOZLIN-FROBERT et Laurine LAROUDIE, instructeurs au service Urbanisme de la Ville, via l'adresse urbanisme@mairiebrunoy. fr ou en se présentant à l'accueil de la mairie.
Fait à Brunoy, le **20 juillet 2020** Le Maire Vice-président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine Bruno GALLIER EP 20-103 enquete-publique@publilegal.fr

PJ n°4

Bernard ALEXANDRE
Commissaire Enquêteur

Mr Bruno GALLIER Maire de Brunoy
Place de la Mairie
91800 BRUNOY

ENQUÊTE PUBLIQUE Révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous voudrez bien trouver ci-joint la synthèse des observations recueillies auprès du public lors de l'enquête qui s'est tenue du 21 septembre au 22 octobre 2020.

Au cours des cinq permanences que j'ai tenues pendant cette période, j'ai reçu plus de 80 personnes qui ont pu recevoir les informations souhaitées et s'exprimer (oralement ou par écrit) et consigner leurs observations. L'affluence lors des journées des 17 et 22 octobre a été telle que certaines personnes n'ont pu être reçues ; il leur a été proposé par vos services de consigner leurs observations par écrit sur les registres.

J'ai relevé environ 110 observations (dont 77 par voie électronique, mail ou formulaire Publilégal). Le registre déposé en mairie de Dourdan a été annoté de 35 contributions (rédigées manuellement ou courriers annexés). Plusieurs thèmes ont fait l'objet de « pétitions » signées par de nombreux habitants (résidents des Coteaux de la Vallée de l'Yerres, voisins de la Place Gambetta, ou de la RN6).

Deux documents (ci-joints) ont été préparés :

- L'un est le report exhaustif des observations classées par ordre chronologique ;
- L'autre est la synthèse classée par thèmes ; cette synthèse est complétée du rappel de quelques remarques formulées par l'autorité environnementale et les Personnes Publiques Associées ainsi que de réflexions et questions personnelles du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article 7 de votre arrêté du 7 septembre 2020, vous disposez d'un délai de quinze jours pour apporter une réponse argumentée à chacun des points soulevés afin que je puisse élaborer les avis et conclusions motivées concernant le projet de PLU.

Je vous remercie par avance des réponses que vous voudrez bien apporter et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

A Verrières le Buisson, le 29 octobre 2020 Bernard ALEXANDRE,

Commissaire enquêteur

PJ n°5

BRUNOY DÉCOUVRIR BRUNOY VOS DÉMARCHES & SERVICES AGENDA ACTUALITÉS

Révision du PLU – Enquête publique



Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui répond aux enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain. Il est un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement, de l'histoire de la ville à travers son patrimoine bâti et naturel.

Le Plan local d'urbanisme est donc à la fois un :

- projet de développement pour les dix années à venir,
- projet d'intérêt général,
- document réglementaire qui gère le droit du sol,
- document élaboré en concertation avec la population et les Personnes publiques associées (PPA).

Conformément à la réglementation, la révision du Plan local d'urbanisme est soumise à des procédures précises et l'enquête publique qui a lieu intervient après :

1. Le lancement de la procédure de révision et la prescription de l'autorité compétente (la Ville)
2. Le Porter à connaissance
3. Les études et la concertation avec les habitants et les Personnes publiques associées (PPA)
4. L'Arrêt du Plan local d'urbanisme qui est la formalisation du projet avant l'enquête publique

L'Enquête publique

L'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan local d'Urbanisme précise les modalités de la consultation :

- *Quand aura lieu l'enquête publique ?*
- *Où se déroulera l'enquête publique ?*
- *Par qui sera conduite l'enquête publique ?*
- *Quels sont les éléments du dossier de l'enquête publique ?*
- *Où et à quel moment puis-je consulter le dossier d'enquête publique ?*
- *Comment faire part de mes observations et de mes propositions ?*
- *Quand pourrais-je rencontrer monsieur le commissaire-enquêteur ?*
- *Auprès de qui, durant l'enquête publique, obtenir des renseignements ?*
- *Que se passe-t-il à l'issue de l'enquête publique ?*

CONTACT

Vous pouvez également transmettre vos observations, propositions et contre propositions par mail : revision-plu-brunoy@enquetepublique.net

ou directement sur le registre dématérialisé : http://revision-plu-brunoy.enquetepublique.net

DOCUMENTS ASSOCIÉS

- Résumé non technique (7,45 Mo, pdf)
- Pièce 1 - Rapport de présentation - Diagnostic territorial (12,64 Mo, pdf)
- Pièce 1 - Rapport de présentation - Etat initial de l'environnement (12,20 Mo, pdf)
- Pièce 1 - Rapport de présentation - Justifications retenues pour le PADD (2) (12,81 Mo, pdf)
- Pièce 2 - Projet d'aménagement et développement durable (PADD) (11,59 Mo, pdf)
- Pièce 3 - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (8,68 Mo, pdf)
- Pièce 4 - Plan de zonage général 1/2 (14,34 Mo, pdf)
- Pièce 4 - Plan de zonage général 2/2 (14,34 Mo, pdf)
- Pièce 5 - Règlement écrit (3,14 Mo, pdf)
- Pièce 5 - Annexe réglementaire patrimoniale (7,55 Mo, pdf)
- Pièce 6 - Arrêté classement site classé de la Vallée de l'Yerres (2,27 Mo, pdf)
- Pièce 6 - Carte retrait gonflement argiles (4,78 Mo, pdf)
- Pièce 6 - Annexes - Assainissement SyAGE - Règlement EU Annexe (347,55 Ko, pdf)

PJ n°6

BRUNOY

A Monsieur Bernard ALEXANDRE,
Commissaire enquêteur

Brunoy, le 14 octobre 2020

Objet : ***Enquête publique à la révision du PLU de la Ville***
Périmètre UPc et UPcr
Périmètre zone d'attente Ua

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a commencé le lundi 21 septembre. Deux points, en particulier, semblent susciter de nombreuses interrogations et remarques de la part des Brunoyens :

- le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme concernant les secteurs UPc et UPcr, situés sur le coteau de la vallée de l'Yerres,
- le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme concernant la zone UA, située le long de la RN6.

Sur ces deux points, la Ville souhaite apporter quelques éléments de contexte qui pourront, si vous le jugez pertinent, être ajouté au rapport de présentation dans le dossier de PLU soumis à approbation.

1) **Concernant le périmètre d'attente sur les secteurs UPc et UPcr et la limitation de la constructibilité :**

Chronologie des faits :

Le 20 mars 2017 Les propriétaires de la parcelle SECTION AV n°179 situé en surplomb de leur parcelle supportant leur habitation au 111 rue des Vallées, ont sollicité les services de la Ville pour intervention suite à l'apparition d'une faille. Le service urbanisme contacté a orienté le propriétaire vers son assureur et a transmis les éléments au SyAGE.

Le 20 mars 2017, les propriétaires des parcelles AV 181 et AV 179, 111 rue des Vallées, ont déposé une main courante auprès de la police municipale pour signaler un affaissement de terrain sur leur propriété.

Le 20 mai 2017 Les propriétaires du 109 rue des Vallées, contactent la Police Municipale pour alerter sur la survenue d'un éboulement sur leur propriété ne touchant que leur terrasse. Les pompiers présents font évacuer les occupants.

Le 15 septembre 2017, les services de la Police Municipale sont appelés sur site en raison d'un nouvel éboulement.

Actions mises en œuvre :

Ce glissement de terrain a conduit la Ville :

- **d'une part**, à réagir rapidement face au sinistre qui concerne ces trois parcelles. Les actions suivantes ont ainsi été engagées par la municipalité :
  - arrêté de péril n°ARR 17.253/K du 23 mai 2017 portant périls et interdiction d'habiter pour les 107, 109 et 111 rue des Vallées en date du **23 mai 2017** ;
  - prise de contact, dès les **22 et 23 mai 2017**, avec la DDT/DRIEE pour obtenir leur intervention. Il est alors mentionné qu'il s'agit du premier cas en Essonne touchant une zone d'habitation. A la suite la Ville est informée de la venue sur site du CEREMA à titre exceptionnel, le **31 mai** ;
  - **le 1er juin 2017**, une première information est fournie par le CEREMA à la commune pour la levée d'interdiction d'habitation du 111 rue des Vallées, avec interdiction d'accéder à la partie instable de la parcelle AV n° 179 et maintien de l'interdiction pour les deux autres habitations. Arrêté est donc pris en ce sens et notification aux intéressés faite.
  - **le 7 juin 2017**, CEREMA remet une note technique quant aux hypothèses de l'éboulement.
    Dans ce document il a été indiqué qu'il est nécessaire de procéder à des travaux en urgence afin de stabiliser provisoirement la zone glissée du terrain avant d'entreprendre les études géotechniques et les travaux de confortement nécessaires à la stabilité définitive du talus.
  - **le 30 juin 2017**, le Rapport du CEREMA est communiqué à la commune, décision est prise par la Ville de saisir un expert Géotechnique aux fins d'une part de déterminer les causes et d'autre part d'identifier les mesures indispensables à mettre en œuvre.
  - **le 1er juillet 2017**, la Ville prend un arrêté de main levée partielle pour la parcelle 111 rue des Vallées (Arrêté n°ARR 17.266/k).
  - **Juillet 2017**, la Société SEMOFI est contactée pour étude de la mission. Les sondages démarrent le 2 août 2017.
  - le rapport SEMOFI est produit le **22 septembre 2017**. Dans ce document, les géotechniciens ont établi une méthodologie précise avec pour objectif la stabilisation du talus pour prévenir un glissement de terrain généralisé du versant.
  - **le 27 septembre 2017**, les époux Brun sont relogés par la Ville (Arrêté n°17.202/K portant concession de logement d'urgence à titre provisoire).
  - **le 21 novembre 2017** arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle, glissement de terrain, paru le 15 décembre 2017.

- **le 19 décembre 2017**, SEMOFI est sur site pour le démarrage de la phase 2 de l'étude aux fins de poursuivre les investigations nécessaires à la définition des préconisations de prévention du glissement de terrain. L'état du terrain ne permet plus ces investigations.
  Devant l'urgence avérée, la Ville engage les travaux de pompage et prévoit la sécurisation du bloc menaçant la voie publique et les habitations. La voie est fermée à la circulation jusqu'à la fin desdits travaux de sécurisation temporaire.
- **le 20 décembre 2017**, la Ville prend un arrêté de péril complémentaire pour travaux d'urgence (Arrêté n°ARR 17.579/k).
- **Le 3 janvier 2018,** la Ville fait intervenir la société OSB pour des mesures conservatoires et la sécurisation d'un rocher suite à l'éboulement. La société OSB procède à l'éclatement du rocher et à l'évacuation des terres.
- **Le 4 janvier 2018**, la Ville sollicite les services de la DDT au sujet de l'éligibilité des travaux au fonds dit « BARNIER ». Par mail **du 23 février 2018** la DDT nous informe d'une réponse positive. Le dossier de demande de subvention est adressé à la ville début **mars 2018**. **Le 21 février 2019,** l'arrêté préfectoral n°2019-DDT-N°97 porte attribution d'une subvention au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs à la Ville de Brunoy (fonds Barnier).
- **Le 31 mai 2018**, le Conseil municipal adopte la délibération n°18.035/DK portant glissement de terrain rue des Vallées et travaux de prévention et demande de subvention au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier.

En août 2018, l'assurance d'un des sinistrés impose le lancement d'une expertise judiciaire qui suspend toute intervention de la Ville. Plusieurs réunions se tiennent sur site avec le sapiteur expert, nommé par l'expert judiciaire comme expert assistant pour délivrer un avis objectif et impartial sur le glissement de terrain (avis techniques et méthodologie de travaux). Des échanges ont lieu entre le sapiteur et la société SEMOFI qui poursuit ses études techniques. **Le 30 octobre 2019**, le sapiteur remet son rapport contenant des remarques sur les solutions techniques et la mise en œuvre des travaux réparatoires proposées par SEMOFI.

L'expert judiciaire remet son rapport d'expertise aux sinistrés et à la Ville **le 30 juin 2020**, mettant en évidence :

- Le désordre est un phénomène de catastrophe naturelle. Les compagnies d'assurance peuvent être appelées en prise de garantie pour cela dans la limite des clauses des contrats souscrits.
- Facteurs aggravants :
  - Le terrassement en partie inférieure de la bute
  - L'insuffisance ou l'absence de drainage des parcelles
  - L'urbanisation du talus avec la modification des circulations collinaires.
- Rappel de l'expert : *« le désordre est un phénomène naturel déclenché par les travaux réalisés en partie inférieure, parcelle DERAOUI AV 557. »*

En conclusion, La Commune de BRUNOY a donc fait tout ce que lui permettent les textes, voire même est allée au-delà, dans ce dossier suivi de très près par ses services.

Aujourd'hui, la Ville est en attente des conclusions du juge qui devra se prononcer sur les responsabilités de chacun et les mesures à mettre en œuvre pour stabiliser le coteau. La Ville n'a donc pas la main sur les travaux de confortement des terrains concernés et ne peut, à l'heure actuelle, engager de travaux. Il convient également de noter que les conclusions du juge pourront également faire l'objet d'un recours par l'une des parties.

- **d'autre part**, ce sinistre a conduit la commune à engager une réflexion plus large sur le risque naturel mouvement de terrain sur le coteau de la vallée de l'Yerres, afin d'éviter qu'une telle catastrophe naturelle ne se reproduise ailleurs sur le coteau.
  En Essonne, contrairement au département voisin du Val-de-Marne, le risque mouvement de terrain n'est pas cartographié. Ainsi, paradoxalement, la commune de Mandres-les-Roses, voisine de Brunoy et partageant le même coteau de la vallée de l'Yerres, est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols approuvé par arrêté préfectoral du 21 novembre 2018. Ce PPRn classe le coteau en zone fortement exposée au risque.
  Parallèlement, un collectif « Sauvons le coteau de Brunoy » a été constitué. Par de nombreuses actions de communication, le collectif a mis en avant lui-même la question plus générale de la gestion du risque et devenir du coteau (Cf. copies d'écran). Face à ce constat, la Ville a sollicité la Préfecture à deux reprises par courrier en date du 14/12/2018 et du 21/09/2020 pour l'instauration d'un PPRn dans le département.

Forte de ces constats et dans l'intérêt des riverains mobilisés sur ce sujet, la Ville a souhaité, dans le cadre de la révision de son PLU :

- figer temporairement la constructibilité du coteau ;
- inscrire un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme afin de lancer des études plus générales sur le coteau et ce, en lien avec la Préfecture, dans le cadre d'une démarche de PPRn.

En conclusion, dans toutes ses démarches, la Ville a, avant tout, cherché à améliorer la connaissance du risque Mouvement de terrain sur le territoire communal et à préserver la population face au risque. Le périmètre d'attente instauré dans le projet de PLU ne constitue que la première étape d'une réflexion visant à traiter la question de la constructibilité sur le coteau de façon définitive et durable et ce, dans l'intérêt des riverains du coteau. La Ville défend, auprès de la Préfecture, la nécessité de mettre en place un PPRn. L'intérêt des riverains et des collectifs serait d'œuvrer, avec la Ville, pour faire pression sur les services de l'Etat afin que ce document réglementaire soit mis en place rapidement, pour que cette question soit durablement traitée.

!) **Concernant le périmètre d'attente sur la zone UA :**

Le tracé de la zone UA du PLU arrêté le 28/09/2019 reprend celui des secteurs UP2 du PLU approuvé. La zone UA, comme les secteurs UP2, ont une vocation économique affirmée. Le projet de PLU n'a donc pas fait évoluer la vocation des abords de la RN6.

Les seules évolutions concernent :

- l'instauration d'un périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre d'attente est justifié dans le rapport de présentation (tome 3) : *« 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. »

Les études sur le réaménagement et le financement de la RN6 sont inscrits au Contrat de Plan Etat-Région. Plusieurs études sont actuellement pilotées par Essonne Développement et la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine, portant sur la circulation, les aménagements routiers, les potentialités en termes de développement économique du secteur, l'opportunité d'un transport en commun en site propre. Les conclusions de ces études devraient être connues en 2021 et conduiront donc à une modification du PLU à l'horizon 2022, permettant de préciser le devenir de ce secteur et sa traduction règlementaire.

- la délimitation d'un emplacement réservé dit « ER n°1 » pour « Elargissement de la RN6, aménagement en boulevard urbain ». Cet emplacement réservé a été indiqué pour marquer la volonté de la Ville de faire évoluer ce secteur, d'aller vers une circulation automobile plus apaisée et un réaménagement de cet axe en boulevard urbain plus qualitatif. Néanmoins, aucun projet d'élargissement ou de réaménagement n'a, aujourd'hui, été défini. Les conclusions des études n'ayant pas été rendues, il s'agit juste d'un tracé de principe.
  La Ville propose la suppression de cet emplacement réservé qui porte à confusion et qui ne s'appuie sur aucune étude technique.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes respectueuses salutations.

Bruno GALLIER

Maire de Brunoy
Vice-président de la Communauté d'agglomération
Val d'Yerres Val de Seine

MAIRIE DE BRUNOY (Essonne)

PJ n° 6

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entrainant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées



Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

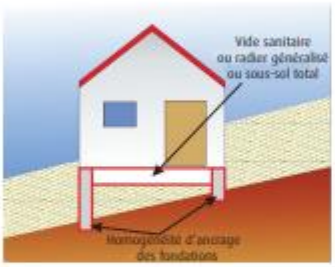
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€[1]

1- source CGEDD, mai 2010

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

Que faire si vous voulez...

construire



Précisez la nature du sol

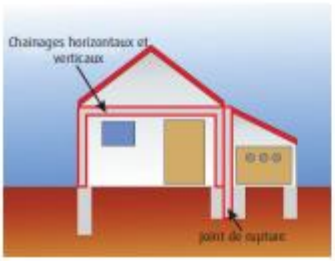
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réalisez des fondations appropriées

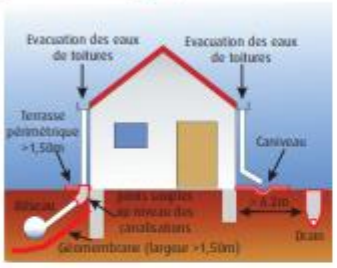
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

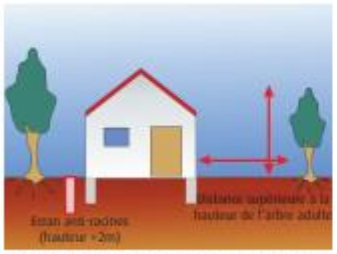
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

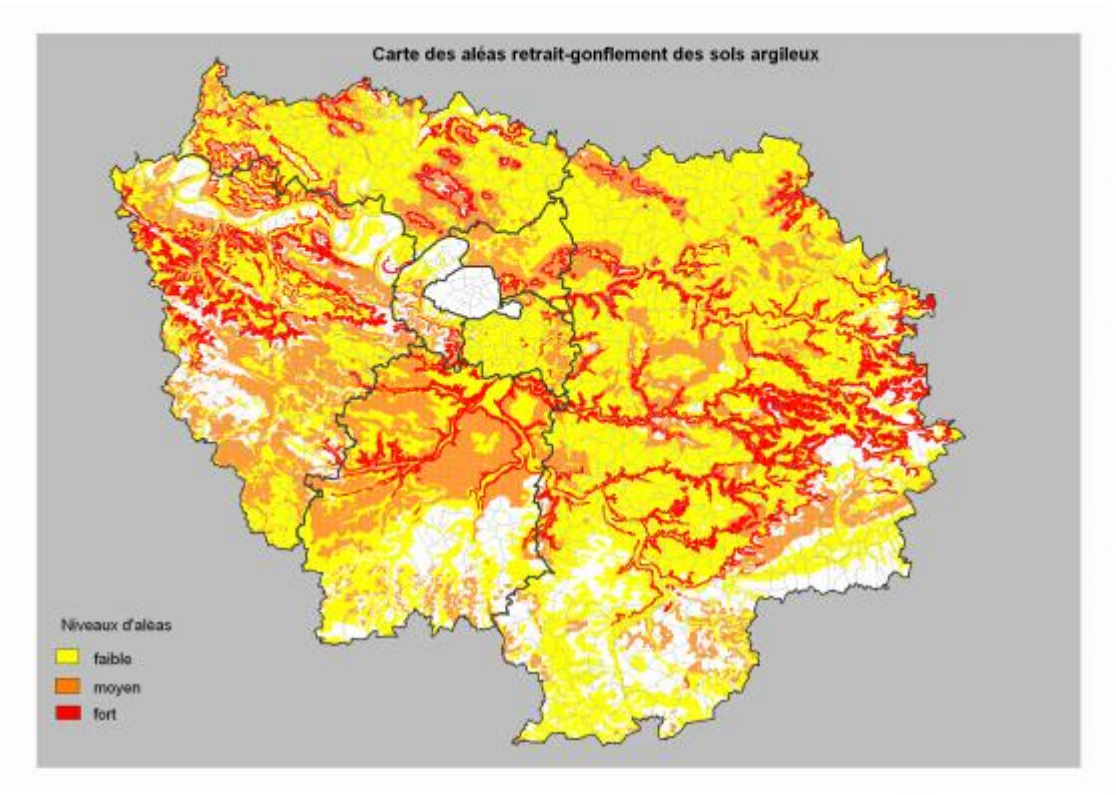


Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

3

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : http://www.developpement-durable.gouv.fr - http ://www.prim.net

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : http://www.brgm.fr - http://www.argiles.fr

Agence qualité construction : http://www.qualiteconstruction.com

Caisse centrale de réassurance : http://www.ccr.fr

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances
10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04
Tél : 01 71 28 46 52
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

brgm

Crédits photo : Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM), CEREMA

C. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Brunoy est dotée d'un Plan Local d'urbanisme datant de 2007, modifié en 2010, 2013, 2015 et 2016.

Après réévaluation des dispositions en vigueur au bout de 9 ans, les élus de la commune ont engagé en juin 2016 la révision du PLU conformément à la loi. L'objectif essentiel de cette révision est de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental en s'assurant de maitriser le développement de l'urbanisation et préserver le cadre de vie.

Le conseil municipal en a approuvé le projet en février 2019, après des phases d'études et de large concertation avec la population.

Ainsi, la présente enquête a pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme.

2. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

2.1. Rappel du contenu du projet :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), élaboré à partir d'un diagnostic et d'orientations d'aménagement, a été adopté par les élus et définit quatre grands axes pour concevoir une *« ville durable du 21ième siècle, respectueuse de son histoire et de son cadre de vie mais aussi ouverte sur l'avenir et les projets ».*

> Axe n°1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy, garante de son identité;
> Axe n°2 : Engager Brunoy dans une politique de développement durable ;
> Axe n°3 : Inscrire la ville dans une dynamique de développement soutenable ;
> Axe n°4 : Affirmer l'avenir économique de Brunoy.

En pratique, le nouveau plan local d'urbanisme vise à maitriser la croissance démographique et urbaine dans un cadre de vie préservé.

Il s'agit de concilier :

- les objectifs de constructions neuves 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).

Concrètement, le projet de PLU, dans son PADD prévoit de :

- *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.

- *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 promouvoir l'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 de Sénart pour favoriser l'utilisation de la filière méthane (transports en commun, flotte municipale, grand public ;
  - ✓ Améliorer la gestion des déchets.

- *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 ;
  - ✓ 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.).

- *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.

2.2. Les principales caractéristiques du PLU révisé résident dans les points suivants :

- Un objectif de 28 000 habitants à l'horizon 2030 *(25670 en 2017)* qui devrait se traduire par la création de 1120 logements (dont 320 construits entre 2014 et 2018), dont 335 logements locatifs sociaux.
- Réputé compatible avec les documents avec lesquels le PLU doit être soit compatible soit cohérent que sont les SDRIF, PDUIF, SRCAE, SRCE, SDAGE de Seine-Normandie, SAGE de l'Yerres, PPRI de l'Yerres ;
- Apprécié comme étant sans incidence ***majeure*** sur l'environnement (décision de l'Autorité Environnementale) ;
- Un plan de zonage comportant 7 zones urbaines et une zone naturelle dans lequel s'inscrit le périmètre du site patrimonial remarquable SPR[23] (évolution récente de l'AVAP). Le nouveau zonage a permis d'augmenter de 20 ha la superficie des zones naturelles (dans lesquelles est inclus le site classé de la vallée de l'Yerres). Trois secteurs de développement principaux ont été identifiés (avenue du Gal Leclerc, centre gare et Hautes Mardelles) ; les zones dévolues à l'habitat gagnent 60 ha ; en sus, une zone d'activités économiques est prévue le long de la RN6. Trois périmètres d'attente de projet sont définis concernant la zone d'activité économique de la RN6, le secteur des Hautes Mardelles qui fait l'objet d'un projet de l'ANRU et un vaste zone sur les coteaux de l'Yerres, dont le sous-sol est identifié comme zone à risques de mouvements de terrains.
- Un nouveau règlement caractérisé, ***notamment***, par :
  - Une nouvelle présentation, en accord avec l'évolution de la partie réglementaire du code de l'urbanisme[24] ;
  - Une rédaction intégrant les préconisations des lois SRU, ENE (Grenelle 2) et ALUR ;
  - Un renforcement significatif de la préservation et de la mise en valeur du tissu pavillonnaire ainsi que de la protection du patrimoine bâti (annexe spécifique consacrée au patrimoine bâti remarquable brunoyen), des espaces naturels ;
  - La recherche du développement des activités économiques ;
- De dispositions particulières concernant :
  - Le commerce, l'artisanat, les services, au service desquels des linéaires sont prévus être protégés en rez-de-chaussée des constructions des fronts bâtis offrant une bonne exposition et accessibilité dans certaines zones ;
  - La protection du patrimoine bâti pour lequel le PLU liste 232 bâtiments remarquables (essentiellement des demeures particulières) ;
  - Des espaces verts à protéger, en sus de espaces boisés classés déjà identifiés ; ces EVP couvrent notamment une grande partie du secteur pavillonnaire sur des espaces privés ;

---

[23] Un **site patrimonial remarquable** est, en droit français, le site d'une ville, d'un village ou d'un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public[1].Il constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

[24] Cf. décret n° 2015

- Un périmètre d'attente de projet dans le secteur UPc des coteaux de la vallée de l'Yerres soumis à des risques de mouvements de terrain ;

➢ La recherche d'une plus grande mixité sociale, via l'encadrement des surfaces de logements et une part minimale de LLS dans les programmes les plus importants ;

➢ La prescription de la recherche de performances énergétiques et environnementales dans les nouvelles constructions (notion de surface éco aménageable) et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (surfaces de pleine terre, plantation d'arbres) ;

➢ Dix Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont :

- Huit de « secteur d'aménagement » valant règlement permettant la création de 530 logements à l'horizon du PLU
- Deux OAP « sectorielles » dont les Hautes Mardelles faisant l'objet d'un NPNRU[25] en attente d'étude et de validation de projet et le secteur « Ombrages Museum » à forte valeur patrimoniale et naturelle, identifiée au SPR.

Les points de vigilance identifiés *dans le dossier* du projet vis-à-vis des orientations du PLU :

❖ Le manque prévisible d'offre de logements sociaux locatifs ;
❖ Concilier normes environnementales et qualité architecturale ;
❖ La méconnaissance du risque sur les coteaux liés aux mouvements de terrain ;

2.3. Bilan du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à la législation ; la durée de l'enquête (31 jours) et le nombre de permanences (5) ont excédé les minima réglementaires ; les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés, la sollicitation des PPA et la parution des avis d'enquête ; il n'y a pas eu lieu de recourir à une réunion publique ni à une prolongation d'enquête.

Nota : un total de quatre permanences étaient prévues initialement ; devant l'affluence du public, une cinquième a été ajoutée quelques jours avant la clôture de l'enquête.

L'affichage réglementaire a été assuré pendant toute la durée de l'enquête aussi bien sur les panneaux d'affichage administratif de la commune que sur le site internet de celle-ci.

La publicité a été organisée au-delà des minima réglementaires (insertion dans les journaux régionaux, affichage) avec des parutions dans le bulletin municipal et sur le site internet de la mairie, lequel a servi de support au dossier d'enquête dans sa version électronique. Une adresse de courrier électronique a été mise à la disposition du public pour y exprimer ses observations ; une autre possibilité était l'utilisation d'un registre électronique mis à disposition par un prestataire.

Une concertation très en amont de l'enquête publique, lors des phases de diagnostic et d'élaboration du PADD, a permis d'associer la population et recueillir son avis avant le projet définitif.

La participation du public au cours des 31 jours de l'enquête s'est avérée soutenue (80 personnes reçues lors des permanences, 110 observations enregistrées) et la globalité du projet de PLU a été passée en revue. Plusieurs pétitions ont été enregistrées dont la plus importante concerne le secteur des coteaux de la vallée de l'Yerres.

[25] NPNRU : Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Lors de ses visites, la majorité du public a pu obtenir des réponses à ses questions de la part du commissaire enquêteur (sur des points précis d'aménagement et de règlement). Il convient toutefois de préciser que l'affluence aux 3ème et 5ème permanences a été telle que certaines personnes n'ont pu être reçues, mais ont eu la possibilité de consigner leurs observations par écrit.

A l'issue de l'enquête, le 30 octobre, une synthèse des observations enregistrées a été remise et commentée à Mr le Maire, son adjoint à l'urbanisme, le DGS et le DST.

Les éléments de réponses ont été transmis via courriel au commissaire enquêteur par les services de la commune le 17 novembre.

3. CONCLUSION GÉNÉRALE

***Nota** : ce qui suit est un condensé des remarques figurant au chapitre §7 « Analyse et observations personnelles du commissaire enquêteur » auquel il convient de se reporter*

Le projet de PLU présenté par la commune de Brunoy est régulier et justifié par la nécessité de revisiter périodiquement ce document d'urbanisme au vu de l'évolution de la démographie de la ville, des réglementations environnementales. Il exprime clairement la vision politique des élus qui souhaitent une évolution contrôlée de la ville en conservant les éléments bâtis et naturels qui font le cachet de cette cité ancienne.

31. Les principaux atouts de cette nouvelle version du PLU

Cette révision a fait l'objet d'une démarche structurée, rendue nécessaire par le constat d'une obligation de prendre le contrôle d'une évolution liée à la démographie tout en garantissant une qualité du cadre de vie soutenue par un patrimoine remarquable (tant du point de vue du bâti que des espaces naturels).

- ✓ Les risques naturels sont pris en compte et traduits dans la réglementation. En particulier, le risque de mouvements de terrains sur le secteur des coteaux fait l'objet de mesures de précautions qui irritent une partie de la population car met en exergue la potentialité d'incidents et impose une période d'attente de conclusion d'une étude de sols qui reste à mener. *Dans cette affaire, la commune n'est pas soutenue par les services de l'Etat qui n'envisagent pas d'élaborer un Plan de Prévention des Risques Naturels dont l'existence permettrait de rédiger des règles d'urbanisation cohérente (ou, éventuellement, figer tout développement urbain futur). Cependant, il conviendrait, dans l'attente des conclusions d'une future étude géologique, de compléter la documentation par la référence aux articles L112-20 à L112-24 du Code de la construction et de l'habitat ainsi que par les préconisations pour la construction sur terrain argileux*[26].
- ✓ Une attention particulière est accordée au respect du patrimoine ainsi que des demeures et bâtis remarquables, à la qualité architecturale des nouvelles constructions. *Le recensement exhaustif de demeures particulières sur des critères subjectifs par des associations qui ne sont pas mandatées officiellement peut poser le problème de la crédibilité des choix opérés ainsi que la régularité du règlement en découlant.*
- ✓ Des dispositions sont prises afin de permettre le développement d'activités économiques dans des secteurs bien ciblés. La concrétisation des choix effectués devra attendre la fin des études menées

[26] Cf. document DRIEE de juillet 2014 *« comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol »*

sur deux secteurs particuliers, le délai pouvant attendre 5 ans (voire dépasser cette valeur) ; mais le sujet est complexe.

- ✓ L'environnement est pris en considération au travers de l'augmentation de la superficie des zones classées N (naturelles), de l'intégration de plusieurs dispositions du règlement du SyAGE concernant la gestion des eaux pluviales, la remise en valeur de plusieurs grands parcs, la mise en œuvre d'un coefficient de surface éco-aménageable pour inciter à compenser l'imperméabilisation des sols, la préservation des arbres remarquables et le développement des plantations arborées. On notera l'attention particulière apporté aux performances énergétiques des constructions nouvelles.

32. Les fragilités du PLU

- Les objectifs de densification fixés par le SDRIF (augmentation de 15% des densités humaine et de l'habitat) ne seront pas atteints à l'horizon 2030 non plus que l'offre de logements locatifs sociaux. On constate un manque prévisionnel de plus de 500 logements et 520 logements sociaux.

  La commune souffre d'un manque flagrant de superficies mutables pour permettre son expansion du fait d'une urbanisation ancienne et dense, de la présence de zones naturelles protégées (forêt de Sénart et vallée de l'Yerres) ainsi que l'instauration d'un site patrimonial protégé limitant les mutations.

  Les règles d'implantation des constructions déterminées pour préserver les caractéristiques du secteur pavillonnaire et les ilots de verdure défavorisent le potentiel de constructibilité du territoire.

  La commune a fait le choix délibéré et assumé de préserver le cadre de vie de sa population et le cachet de la ville ***de préférence à la densification préconisée par la politique régionale****. Ceci passe par le contrôle des gabarits des constructions, la préservation sans concession du tissu pavillonnaire et de ses espaces de respiration et est également la conséquence d'avoir défini un Site Patrimonial Remarquable préalablement à la révision du PLU, ce qui ajoute une contrainte supplémentaire.*

- L'expression des habitants laisse à penser que le commune souffre de difficultés sectorielles de circulation (aussi bien pour les déplacements avec véhicules que pour les modes doux et actifs) ; or la révision du PLU n'intègre pas de projet de PLD non plus que des provisions pour organiser des pistes cyclables (à l'exception notoire d'un sentier de découverte du patrimoine naturel dans les grands parcs du sud de la commune).

- Au chapitre environnement, des travaux restent à conduire afin de mieux identifier les corridors écologiques, les éléments de la trame bleue qui sont identifiés de façon peu visible hors de la vallée de l'Yerres, dessiner le devenir des grands parcs et leur mise à disposition du public. *Mais la commune s'est engagée à travailler ces sujets au cours de la présente mandature.*

- Un problème particulier a fait réagir plusieurs dizaines de riverains : il s'agit de la mesure conservatoire prise pour limiter les conséquences des risques de mouvement de terrain dans le secteur des coteaux ; en l'absence de PPRN, la commune a dû édifier un périmètre d'attente de projet afin de procéder à une étude de sols et, par la suite, édicter des normes de constructibilité ; or les fondements de cette démarche de sécurité n'ont pas été admis par les personnes concernées du fait que les contours dudit périmètre ont été fixés aléatoirement et que nombre de riverains ne se sentent pas concernés par le risque potentiel. Connaissant la nature des sols des coteaux de la vallée selon l'identification qui en a été faite par le BRGM, la commune a décidé, *au nom du*

principe de précaution, de réduire drastiquement les possibilités de construction pendant une période initiale de cinq ans, le temps de réaliser des études de sols, au terme de laquelle des dispositions réglementaires pourront alors être rédigées en toute connaissance de cause. *Les élus affirment que la commune n'a pas les moyens d'agir seule pour atteindre cet objectif ; il conviendrait donc que les services de l'Etat accompagnent cette démarche, à l'instar de ce qui a été fait dans le département voisin du Val de Marne où un plan de protection contre les risque de mouvement de terrains a été établi, autorisant de fait les communes concernées à publier un réglementation adapté à la situation sur la base de données techniques validées.*

Le PADD exprime des volontés politiques qui ne sont pas toujours concrétisées dans la déclinaison du PLU (exploitation de la géothermie, plateforme de covoiturage, schéma directeur pour la circulation en mode actif, développement de l'agriculture urbaine, diversification de l'offre de logement, ...), dont certaines ne sont pas du ressort d'un document d'urbanisme voire de la commune (ex : développement de l'activité économique).

4. MOTIVATIONS

Vu la délibération du 24 juin 2016 du conseil municipal de Brunoy arrêtant le projet de PLU,

Vu l'arrêté du 7 septembre 2020 de Mr le Maire de Brunoy prescrivant l'enquête publique,

Vu la décision de désignation n° E20000003/78 du 22 janvier 2020 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles,

Vu les pièces du dossier d'enquête,

Vu les observations formulées par le public au cours de la période d'enquête,

Vu les avis des organismes compétents consultés pendant la procédure,

Compte tenu de la conformité de la procédure d'enquête aux règles du Code de l'Environnement,

Compte tenu de la conformité du projet de PLU aux règles du Code de l'Urbanisme,

Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet de plan local d'urbanisme,

Compte tenu des réponses complètes et argumentées apportées par la commune aux observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur, qui apportent utilement des informations complémentaires au dossier,

Compte tenu des engagements pris par écrit par la commune *(notamment dans son mémoire en réponse aux observations cf. annexe A1)* à apporter des modifications au projet, sans que cela remette en cause son économie globale,

Compte tenu de la vision politique des élus visant à préserver le caractère de la ville ainsi que ses patrimoines bâti et naturel, protéger son secteur pavillonnaire de toute densification incontrôlée,

Compte tenu que les motivations principales déclinées dans le PPADD ont été pour l'essentiel transcrites dans le PLU, en particulier la volonté de protéger le cadre de vie tant du point de qualité environnementale que de la préservation du patrimoine aussi bien bâti que naturel,

Compte tenu du fait que le projet de PLU ne produit pas à terme l'offre de logements inscrite aux objectifs du SDRIF, ce qui a été souligné par les services de l'Etat[27] du fait de certaines contraintes et des dispositions du règlement mais que le projet pourrait permettre d'aller dans cette direction, en particulier en exploitant au mieux les dents creuses recensées lors du diagnostic, mais aussi en revoyant les règles de certains secteurs mitoyens du tissu pavillonnaire,

Compte tenu du déficit prévisionnel important en matière de logements locatifs sociaux et, donc le non-respect de la loi SRU,

Compte tenu des risques naturels recensé sur certains secteurs de la commune, pour lesquels celle-ci n'est pas actuellement armée pour édicter des règles d'urbanisation future,

Compte tenu du bien fondé de réserver des espaces verts au sein du territoire urbanisé aux fins de lutter contre le réchauffement climatique,

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'émets donc un **avis favorable** au projet de plan local d'urbanisme de BRUNOY.

Cet avis est assorti de **2 réserves** et **3 recommandations.**

Préalable : *La commune prendra en compte les observations et avis des organismes compétents de l'Etat, en particulier émanant de la préfecture*

Réserves :

- ***Réserve 1*** : la commune mettra en œuvre les engagements pris dans son mémoire en réponse sur les différents sujets exposés.
- ***Réserve 2*** : le règlement du PLU sera complété d'informations concernant le risque « mouvements de terrains », en particulier le document DRIEE de juillet 2014[28] ainsi que les articles L112-20 à L112-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Recommandations :

- ***Recommandation 1*** : afin de pallier le déficit prévisionnel de l'offre de logements, **la commune devrait :**
  - **poursuivre ses recherches de disponibilité de foncier mutable** *(comme demandé par les services de l'Etat)*,

[27] Ref. lettre DDT du 28 février 2020 « avis favorable sur le PLU arrêté **sous réserve d'apporter des garanties quant à l'atteinte de l'objectif de production de logements sociaux….**le travail fin d'analyse des secteurs doit être poursuivi dans l'objectif de soutenir la production de logements

[28] Cf. PJ n°7

- **revoir sa politique d'établissement des règles de hauteur** des bâtiments le long des axes structurants,
- **favoriser l'édification de petits collectifs** en bordure de certains secteurs pavillonnaires tout en gérant la transition visuelle,
- **recenser les bâtiments vétustes** pour promouvoir des opérations de déconstruction / réhabilitation.

Ces actions devraient pouvoir être menée tout en respectant *« les objectifs qualitatifs que Brunoy fixe à son développement ».* Le recrutement en cours par la commune d'un architecte urbaniste devrait faciliter la tâche.

- ***Recommandation 2*** : la commune devrait solliciter, dans les meilleurs délais, l'aide des services de l'Etat afin de conduire les études géologiques déterminant les caractéristiques des terrains situés dans les zones à risques (en particulier le secteur des coteaux de la vallée de l'Yerres) afin de constituer un référentiel sur la base duquel la poursuite (ou non) de l'urbanisation sera autorisée.
- ***Recommandation 3*** : la commune devrait établir des critères de sélection du patrimoine remarquable qu'elle souhaite voir protégé, ces critères se référant à des normes publiées ou étant validée par l'autorité en charge du patrimoine. Par suite, la liste des bâtiments figurant à l'annexe 5.2 *« relative au patrimoine bâti brunoyen remarquable »* sera révisée et les propriétaires avisés individuellement des dispositions applicables à leur bien.



A Verrières le Buisson, le 20 novembre 2020

Ce rapport a été transmis le 23 novembre 2020 à :

- A Mr le Maire de Brunoy ;
- Mr le Président du Tribunal Administratif de Versailles