# Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## Modifications du PLU en vue de son approbation

**16 janvier 2021**

BRUNOY

# 1. Rappel du calendrier

# 1. Rappel du calendrier

- **28 septembre 2019 : arrêt du PLU en Conseil Municipal**

- **Novembre 2019 ➔ Février 2020 : consultation obligatoire des Personnes Publiques Associées pour avis sur le PLU arrêté – 10 avis favorables reçus:**

  - Agence Régionale de Santé
  - Chambre de Commerce et d'Industrie
  - Conseil départemental
  - Direction départementale de la protection des populations
  - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
  - Direction régionale des affaires culturelles
  - Ile-de-France Mobilités
  - Préfecture de l'Essonne
  - RTE
  - SyAGE

# 1. Rappel du calendrier

- **Enquête publique du 21 septembre au 22 octobre 2020, soit 31 jours consécutifs**

- **Quatre permanences ont été organisées durant l'enquête publique :**

  - 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

- **112 contributions** ont été reçues, par courriel, courrier postal, mais pour l'essentiel par annotation sur le registre quatre permanences (21 septembre, 3,17 et 22 octobre)

- **Fin novembre 2020** : remise du rapport du Commissaire enquêteur à la commune

- **11 février 2021 : approbation du PLU en Conseil municipal**

BRUNOY

# 2. Les grands principes du PLU révisé

# BRUNOY 2030 : MAITRISER L'URBANISATION DE LA VILLE ET SON EVOLUTION EN POPULATION POUR MIEUX PRESERVER LA VILLE

**Le scénario retenu :**

- Un scénario plus respectueux du tissu urbain existant et tenant compte de l'existence de risques sur le territoire, avec une croissance annuelle de 0,44%

| Scénarios prospectifs – Besoins en logements à l'horizon 2030 | | | |
|---|---|---|---|
| | **Nombre d'habitants en 2030** | **Nombre de logements à produire entre 2013 et 2030** | **Variation annuelle** |
| **Scénario 2 – Croissance maîtrisée** | 28 000 | + 1 041 logements | **+ 65 logements/an** |

- **Un scénario qui ne respecte pas les exigences du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) d'augmenter de 15% la densité humaine et la densité de logements.**

BRUNOY

## Un autre scénario avait été étudié, à la demande des Services de l'Etat :

| Scénarios prospectifs – Besoins en logements à l'horizon 2030 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Nombre d'habitants en 2030** | **Variation du nombre d'habitants entre 2014 et 2030** | **Variation annuelle** | **Nombre de logements à produire chaque année** |
| **Scénario SDRIF** | 29 000 | + 2 896 habitants | **+ 0,66%/an** | **98 logements/an** |

## Un scénario qui N'EST PAS SOUTENABLE AU VU :

- **Des contraintes patrimoniales et environnementales notables sur la ville (SPR, trame verte et bleue, nature des sols, topographie, congestion urbaine et transport) ;**
- **De l'absence de disponibilités foncières sur le territoire communal ;**
- **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.**

# RECONNAITRE ET PROTEGER LE PATRIMOINE BRUNOYEN

- **Intégration du Site Patrimonial Remarquable (SPR, anciennement AVAP) dans le zonage et le règlement**

- **231 éléments de patrimoine bâti remarquable, non concernés par le SPR, identifiés et protégés dans le PLU**

- **Une trame verte mieux protégée :** +17ha de zones naturelles (N) par rapport au PLU de 2007, des Espaces Boisés Classés (EBC), des Espaces Verts Paysagers (EVP), des alignements d'arbres, des arbres remarquables









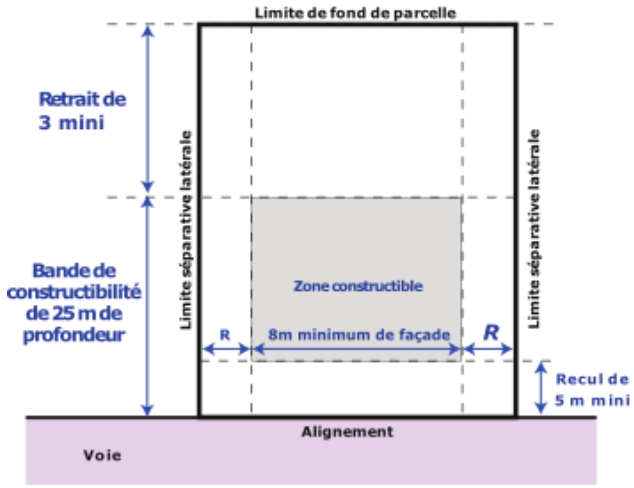
# PRESERVER LE TISSU PAVILLONNAIRE

## Un règlement complètement revu pour mieux encadrer l'évolution du tissu pavillonnaire :

- une implantation obligatoire des constructions dans une bande de constructibilité de 25m de profondeur définie par rapport à l'alignement ;
- une uniformisation des hauteurs sur toute la zone à 6m à l'égout du toit et 9m de hauteur plafond (R+1+combles ou attique) ;
- des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui varient en fonction de la largeur du terrain et de la période à laquelle a lieu la division de la parcelle (avant ou après l'approbation du PLU) pour s'adapter à des situations variées ;
- la définition d'une emprise au sol et d'un coefficient d'espaces de pleine terre progressif .

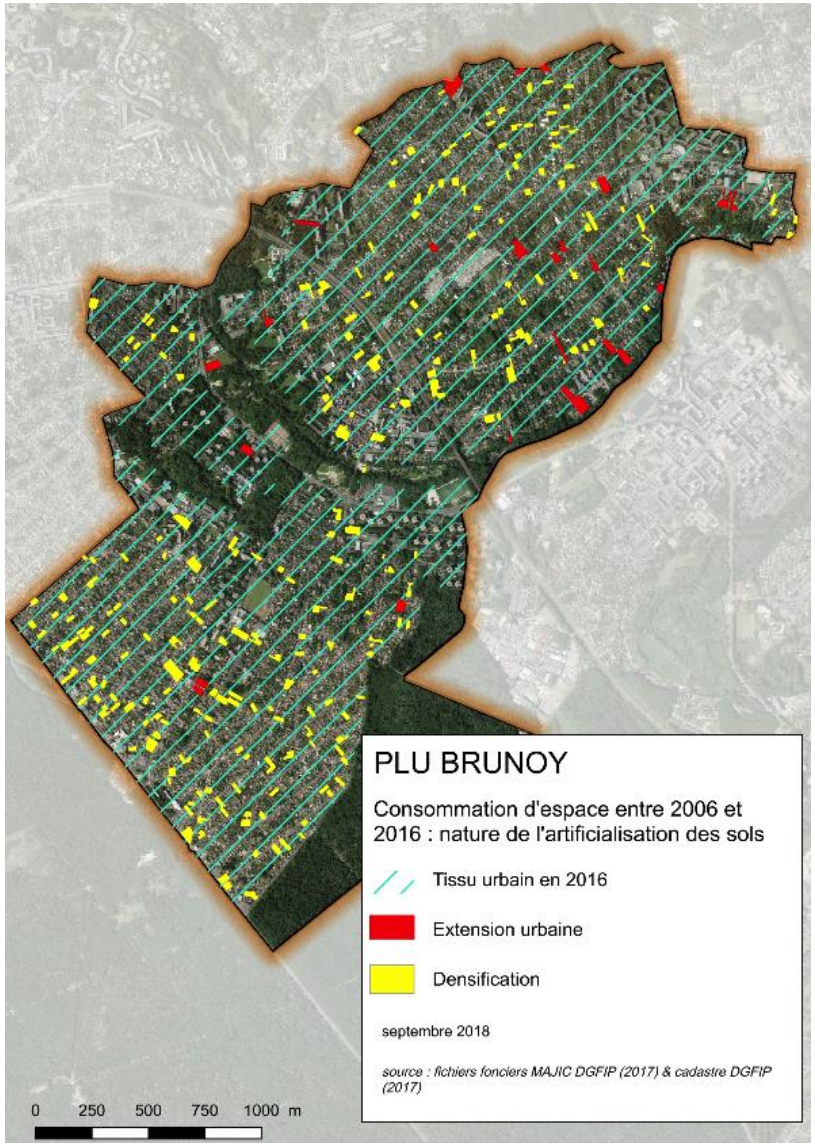
Illustration 1 - Règles de retrait des constructions et bande de constructibilité

Dispositions applicables en zone UP et dans le secteur UPp :
- aux terrains issus d'une division survenue après la date d'approbation du PLU ;



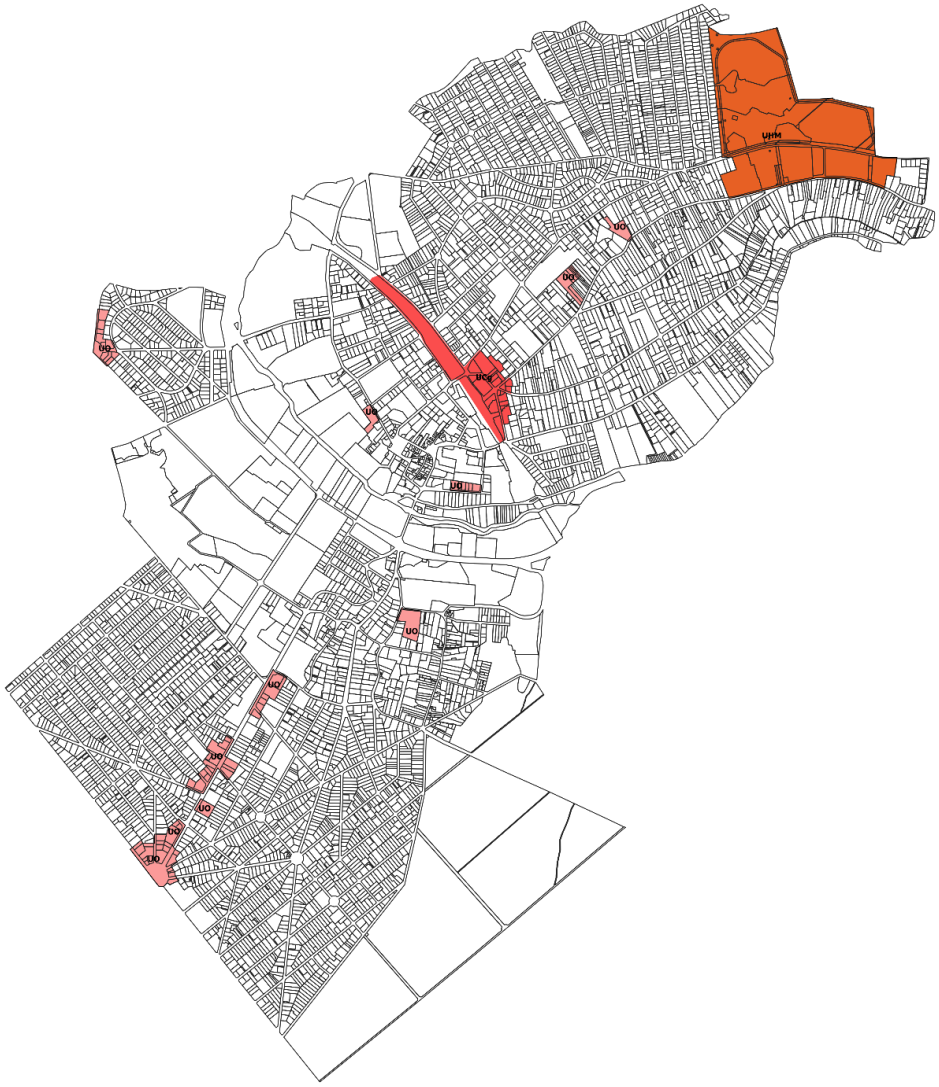

R = retrait minimum de 3 m

*Extrait du Tome 1 du rapport de présentation*



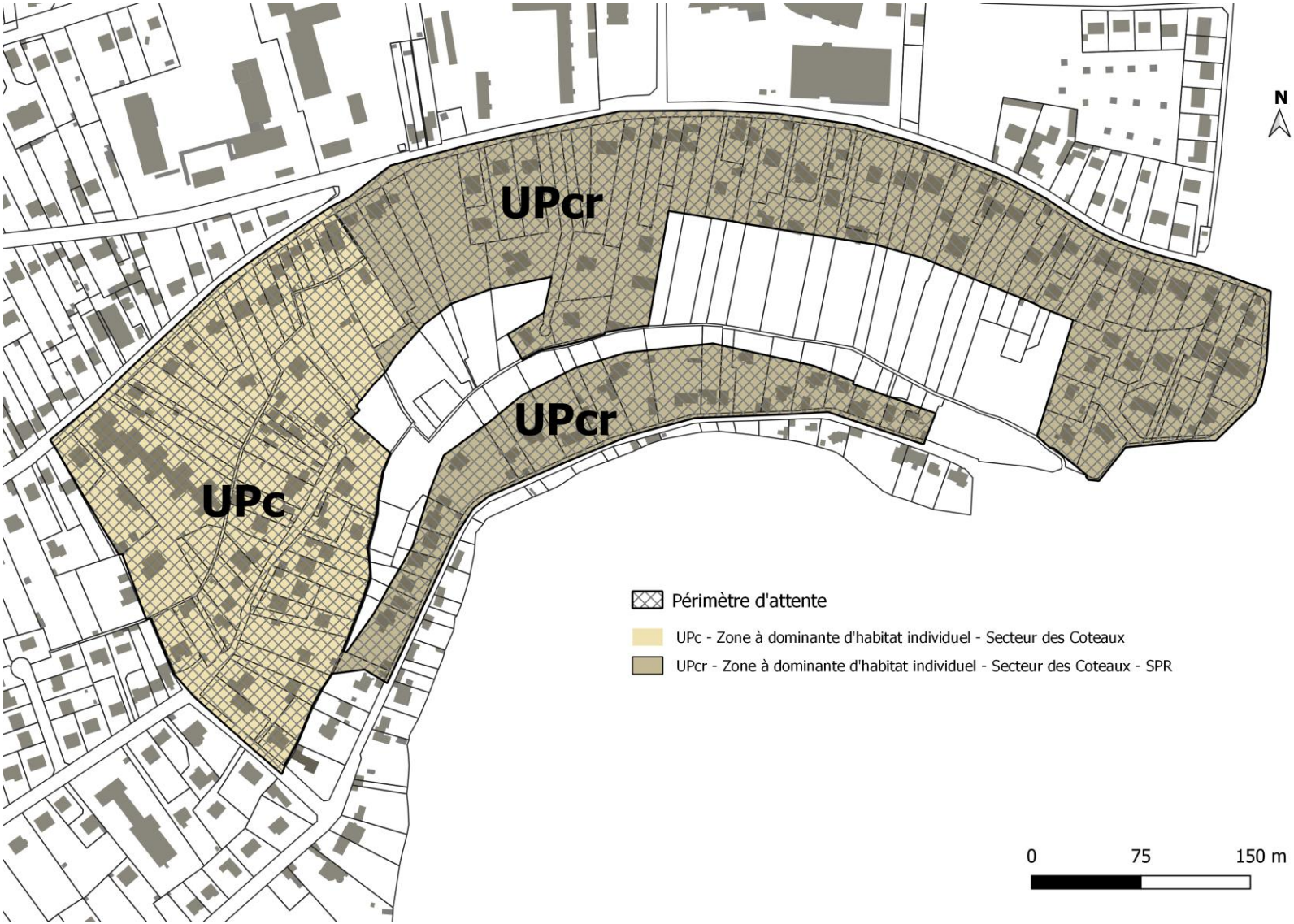
# IDENTIFIER LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRES

- **Concentrer les projets de construction sur 3 secteurs de développement :**
  - Le centre gare ;
  - Les Hautes Mardelles ;
  - Le secteur place de la Pyramide - RN6
- **9 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour accompagner les projets à court terme
- **2 périmètres d'attente de projet** sur des secteurs à moyen terme : centre gare et RN6
- **1 périmètre d'attente** sur le secteur des Coteaux : un secteur à dominante pavillonnaire où un risque mouvement de terrain a été identifié. Des études complémentaires doivent être réalisées afin de qualifier précisément ce risque et d'établir un règlement et un périmètre adaptés. Dans l'attente de ces études, aucune construction nouvelle n'est autorisée.



BRUNOY

*Secteur des Coteaux – En attente d'études permettant de qualifier le risque Mouvement de terrain et d'adapter la constructibilité*



# 3. Synthèse du rapport du Commissaire enquêteur et des avis des PPA

# 3. Synthèse du rapport du Commissaire enquêteur

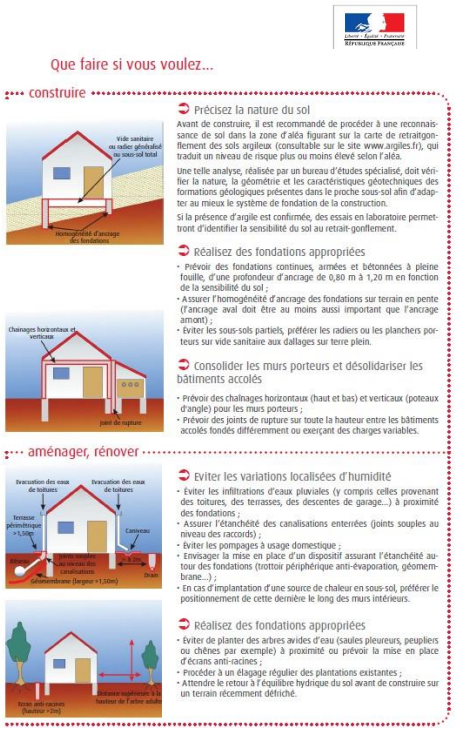
- **Avis favorable assorti de :**
  - **2 réserves :**
    - Réserve 1 : la commune mettra en œuvre les engagements pris dans son mémoire en réponse sur les différents sujets exposés

      ➔ *cf. mémoire en réponse. Les différentes modifications indiquées par la Ville dans son mémoire en réponse ont été intégrées dans les différentes pièces du PLU concernées.*

    - Réserve 2 : le règlement du PLU sera complété d'informations concernant le risque « mouvements de terrains », en particulier le document DRIEE de juillet 201428 ainsi que les articles L112-20 à L112-24 du Code de la Construction et de l'Habitation.

      ➔ *Le règlement et les annexes du PLU ont été complétés pour tenir compte de la réserve du Commissaire enquêteur et des remarques des PPA.*



# 3. Synthèse du rapport du Commissaire enquêteur

- **Avis favorable assorti de :**
  - **3 recommandations :**
    - Recommandation 1 : afin de pallier le déficit prévisionnel de l'offre de logements, la commune devrait :
      1. poursuivre ses recherches de disponibilité de foncier mutable (comme demandé par les services de l'Etat),
      2. revoir sa politique d'établissement des règles de hauteur des bâtiments le long des axes structurants,
      3. favoriser l'édification de petits collectifs en bordure de certains secteurs pavillonnaires tout en gérant la transition visuelle,
      4. recenser les bâtiments vétustes pour promouvoir des opérations de déconstruction / réhabilitation.

➔ **Les remarques 1 et 4 correspondent à des actions que la Ville mène et continuera à mener, en complément du PLU ;**

➔ **Concernant les remarques 2 et 3, la Ville n'a pas revu la hauteur maximale autorisée, ni le zonage, mais certaines règles ont été revues dans le règlement et les OAP (cf. ci-après) pour augmenter la constructibilité dans certains secteurs, notamment en favorisant l'édification de dernier niveau plus habitable.**

# 3. Synthèse du rapport du Commissaire enquêteur

- 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.

  ➔ **Dès la survenue du sinistre rue des Vallées, la Ville a pris attache auprès de la Préfecture et sollicité la mise en œuvre d'un Plan de Prévention du Risque Naturel Mouvement de terrain. La Ville poursuit son action en son sens auprès de la Préfecture.**

- 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.

  ➔ **Le PLU arrêté présente un 1er inventaire du patrimoine bâti remarquable brunoyen. Cet important travail a été mené en partenariat avec les associations locales. Une modification du PLU sera lancée après l'approbation de celui-ci pour retravailler cette liste et les critères de sélection, avec le regard de l'architecte du patrimoine de la Ville qui est entrée en fonction récemment.**

# 4. Modifications apportées au dossier de PLU en vue de son approbation

# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

- **Liste des pièces ayant fait l'objet de modifications :**

- **Tome 1 du rapport de présentation (diagnostic territorial) :** pour répondre aux demandes des PPA, des compléments ont été apportés sur les thématiques suivantes :
  - L'accueil des gens du voyage (mention du schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté en 2019) ;
  - Les mobilités douces (mention du Plan Vélo du Département, du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées, des itinéraires historiques) ;
  - Les documents supracommunaux (annulation du SDAGE 2016-2021 et mention du SDAGE 2010-2015, prise en compte des différents documents de planification régionale en matière de gestion des déchets, compléments sur le Plan de protection de l'Atmosphère, le Plan régional santé environnement).

# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

- **Liste des pièces ayant fait l'objet de modifications :**

  - **Tome 2 du rapport de présentation (état initial de l'environnement) :** également en réponse aux recommandations des PPA, des actualisations ont été faites sur les thématiques suivantes :

    - Les espaces naturels : le Département rappelle que les Espaces Naturels Sensibles présents sur la commune sont des zones de recensement et ne constituent pas un zonage dit de préemption ;
    - Les risques naturels : actualisation de la liste des arrêtés de catastrophe naturelle, compléments sur le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ;
    - Les réseaux d'eau potable et d'eau usées correction d'erreurs matérielles sur le nom des gestionnaires, la station d'épuration ;
    - Les nuisances sonores : actualisation des cartes du bruit et des enjeux du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

- **Liste des pièces ayant fait l'objet de modifications :**

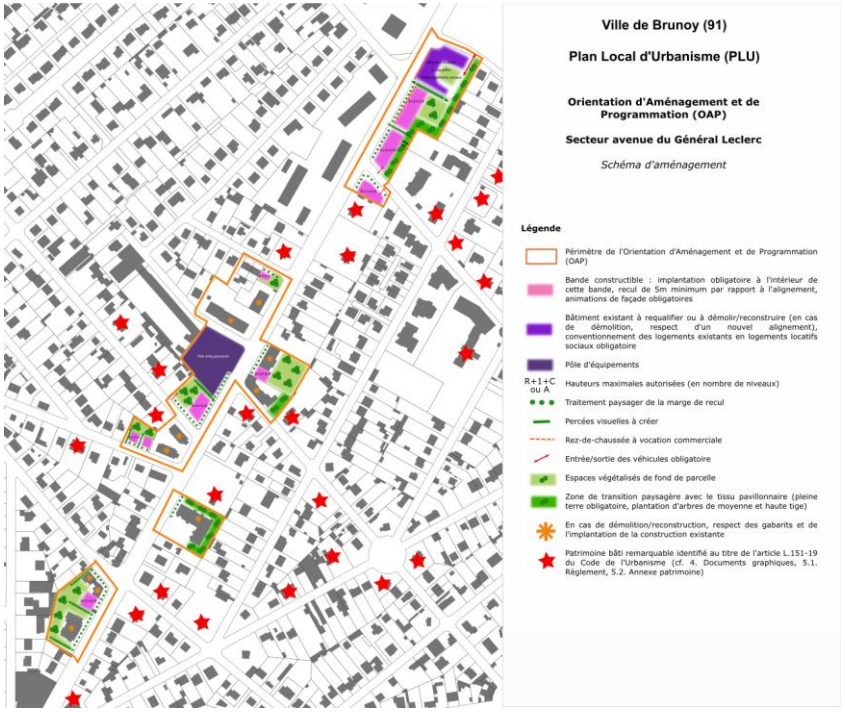
  - **Tome 3 du rapport de présentation (justification des choix retenus) :** en réponse aux recommandations des PPA et remarques émises lors de l'enquête publique, les modifications suivantes ont été apportées :

    - La petite enfance : actualisation des projets de crèche représentant 70 berceaux pour un besoin identifié de 77 berceaux à l'horizon du PLU ;
    - Les équipements scolaires : intégration du bilan des équipements scolaires réalisé par la Ville, permettant d'identifier les disponibilités dans les différents établissements - 13 salles de classe sont ainsi disponibles, 7 dans des écoles élémentaires et 6 en écoles maternelles ;
    - Les logements sociaux : compléments sur les projets à la demande de la Préfecture et du Commissaire enquêteur ;
    - L'évolution des Espaces Boisés Classés (EBC) par rapport au PLU de 2007 : comme demandé par la DDT, un paragraphe a été ajouté pour justifier les évolutions des EBC ;
    - Les indicateurs de suivi : une liste d'indicateurs a été intégrée à la fin du document. Ils pourront servir de base au bilan du PLU qui devra être réalisé 3 ans après son approbation ;
    - Prise en compte des modifications du règlement demandées par les PPA ou le Commissaire enquêteur

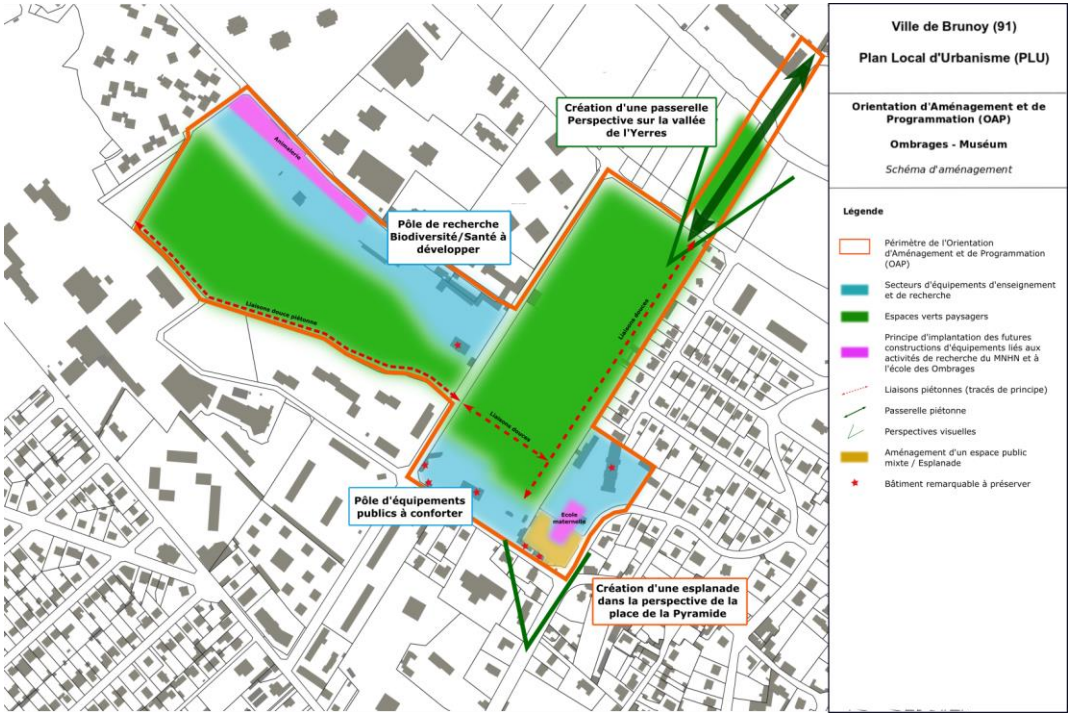
# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

## ❑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- 4 schémas ont été modifiés pour tenir compte des remarques des PPA et du Commissaire enquêteur.
- Le schéma des Hautes Mardelles a été supprimé à la demande des services de l'Etat, le projet étant encore amené à évoluer.



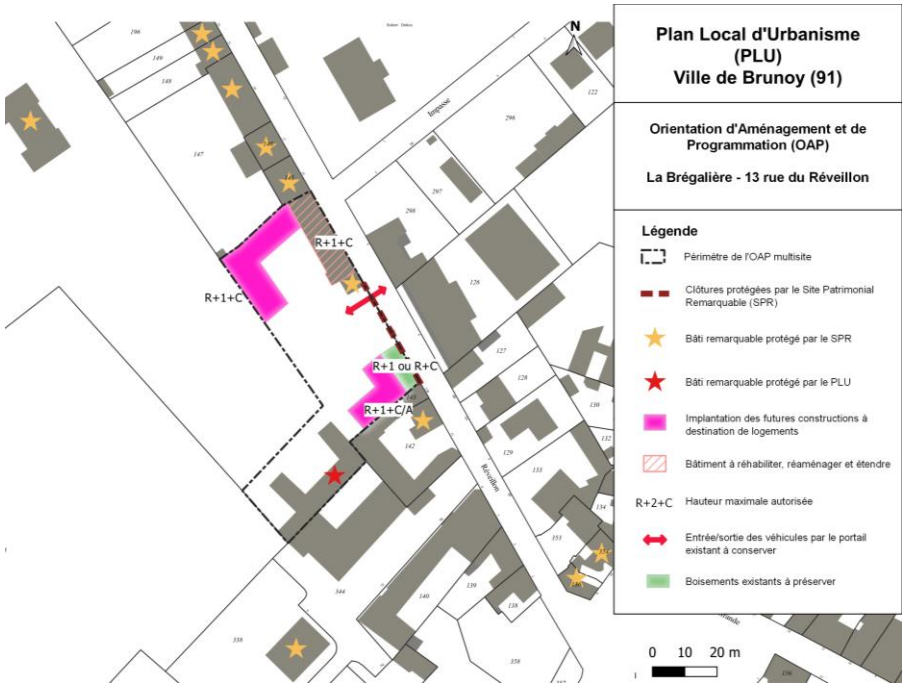

*OAP Avenue du Général Leclerc : représentation des éléments de patrimoine bâti remarquable*



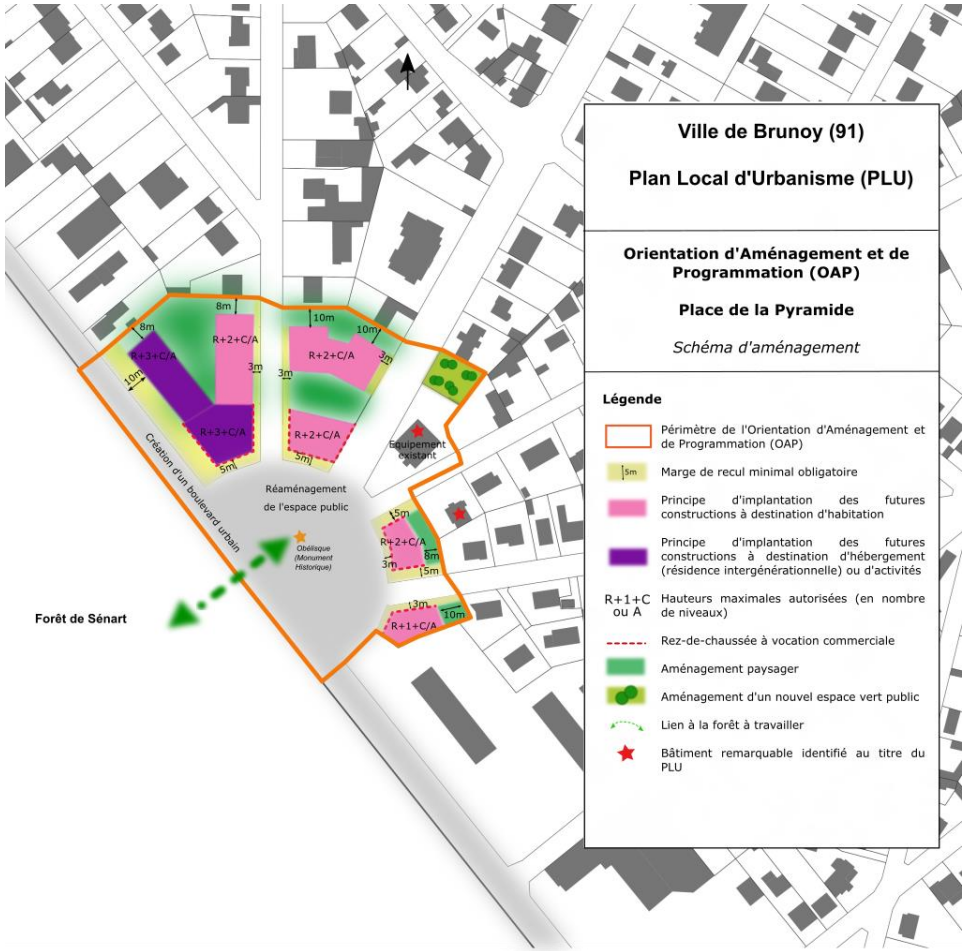

*OAP Ombrages-Muséum : inversion de la perspective visuelle au sud*

# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

## ❑ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :




*OAP La Brégalière : l'implantation et la hauteur du bâtiment situé au sud ont été modifiées pour tenir compte des remarques de la DRAC*




*OAP Place de la Pyramide : l'implantation des constructions a été revue pour augmenter légèrement la constructibilité, à la demande des services de l'Etat*

# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

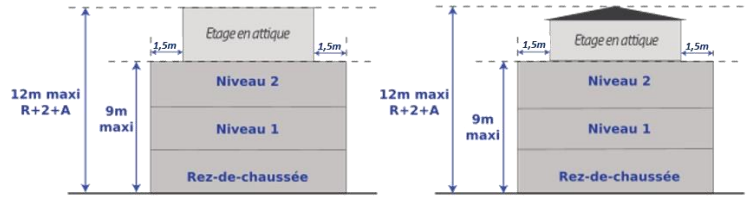
## ❑ Le règlement :

- Des règles de stationnement revues pour respecter les recommandations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : **1,5 place de stationnement** automobile par logement au lieu de 2 places et suppression du stationnement visiteur
- La règle sur les attiques a été revue autorisant un recul moindre (1,50m) afin de rendre le dernier niveau plus habitable
- Suppression de la règle encadrant la taille des logements lors de division de logements et de nouvelles opérations, à la demande des Services de l'Etat
- Les articles relatifs à l'assainissement ont été revus, conformément aux demandes du SyAGE

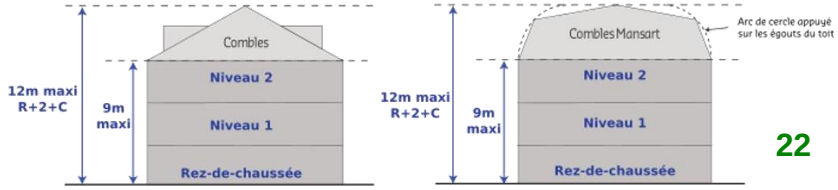
| Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme) | Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés |
|---|---|
| **Habitation** | 1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).<br>Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol.<br>Les places commandées sont interdites.<br><br>**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :**<br>**- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement<br><br>**Dans le périmètre de 500m autour de la gare de Brunoy, matérialisé sur le document graphique et conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme :**<br>**- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement<br>**- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci).<br>Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol.<br>Les places commandées sont interdites. |

**Hauteurs et nombre de niveaux autorisés**

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



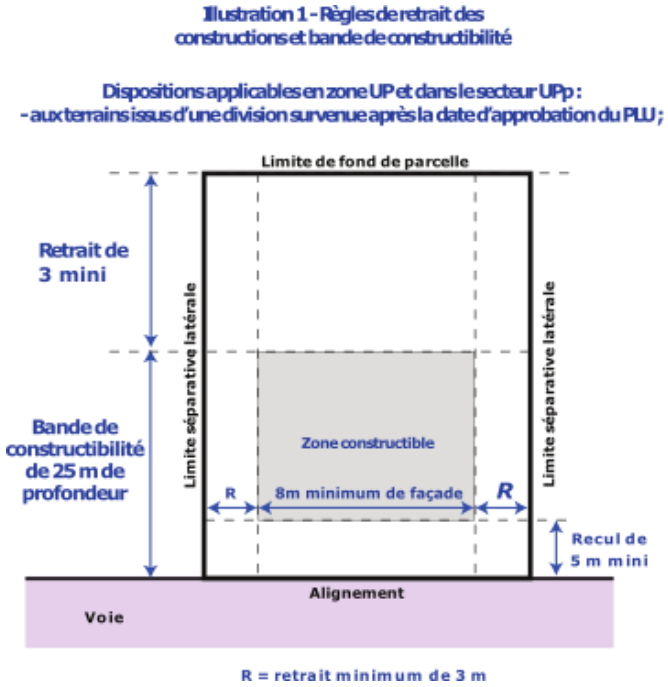

**Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)**



# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

## ❑ Le règlement :

- Les articles sur les toitures terrasses, les arbres de moyenne tige, les logements de fonction sur le site du Muséum (UEr4) ont été revus pour tenir compte des remarques faites lors de l'enquête publique
- Dans la zone pavillonnaire UP, certaines règles très contraignantes pour les extensions des constructions existantes ont été revues, afin de leur permettre de se moderniser et d'évoluer pour tenir compte du parcours résidentiel des ménages (suppression du retrait de 10m par rapport aux limites de fond de parcelle notamment)
- Le règlement des Espaces Verts Paysagers (EVP) a été revu afin de permettre l'extension des constructions existantes implantées dans un EVP (erreur matérielle).

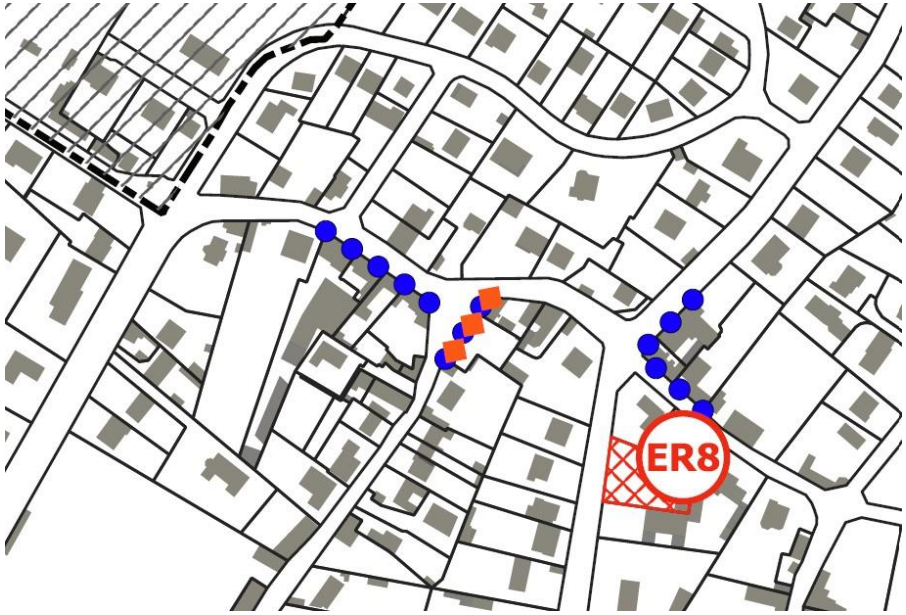


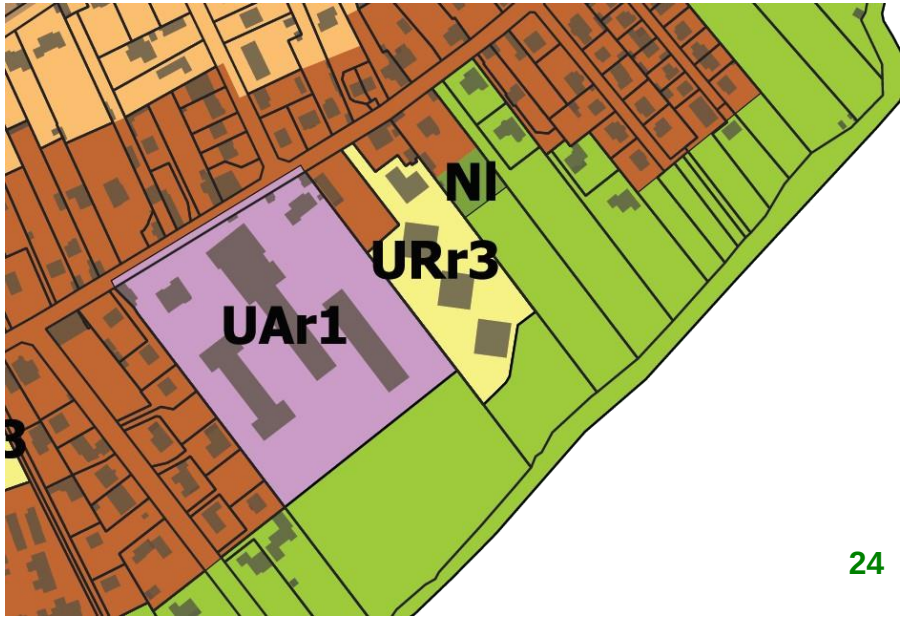



# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

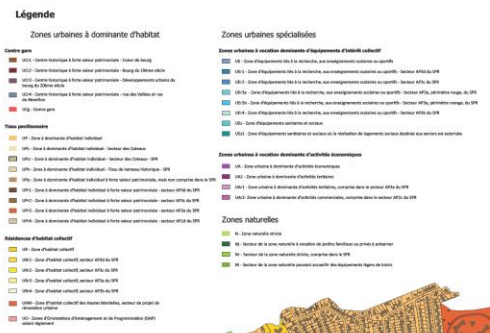
## ❑ Le zonage :

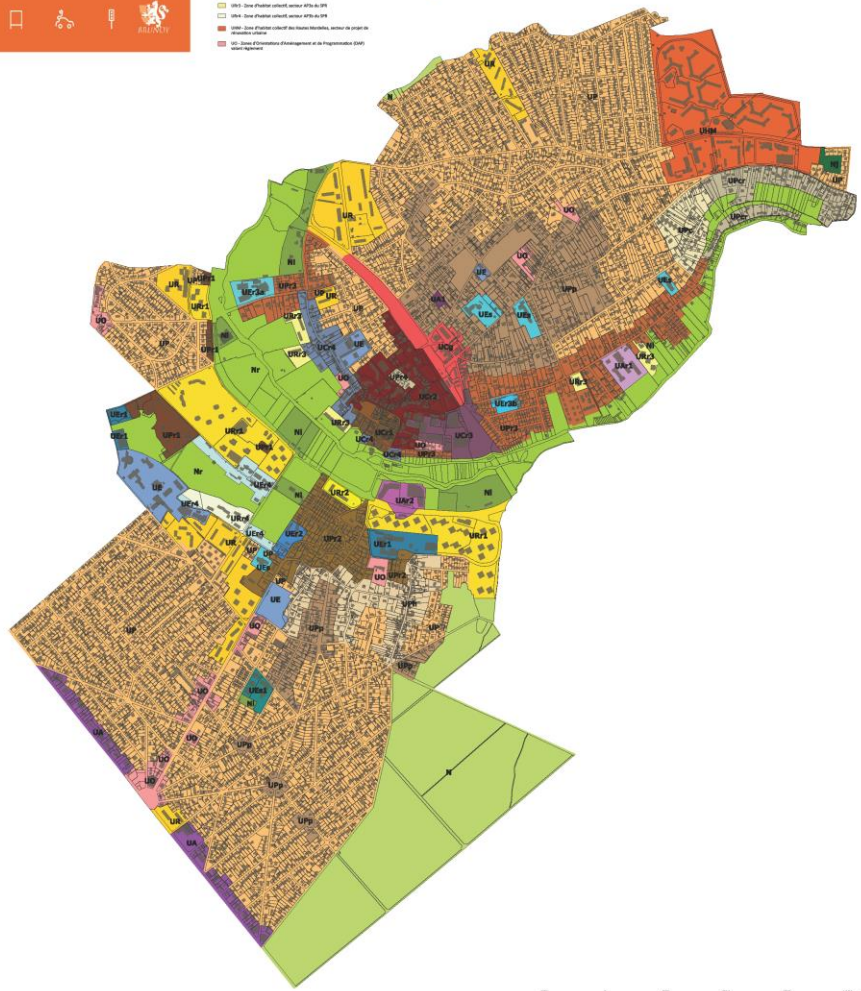
- Suppression de 3 emplacements réservés : ER n° 1, 13 et 14 (enquête publique)
- Suppression d'un élément de patrimoine bâti remarquable (enquête publique)
- Ajout d'un linéaire commercial rue des Grés
- Suppression des alignements d'arbres à créer dans le quartier du Sauvageon (enquête publique)
- Reporter l'enveloppe des zones impactées par le risque inondation (demande de la Préfecture)
- Délimitation d'un secteur Nl rue des Vallées
- Correction d'erreurs matérielles :
  - Classement de l'école Robert Dubois en UE
  - Périmètre de 500m autour de la gare de Yerres
  - Classement en UEs de l'ensemble des parcelles appartenant à la clinique située 9-11 route de Brie



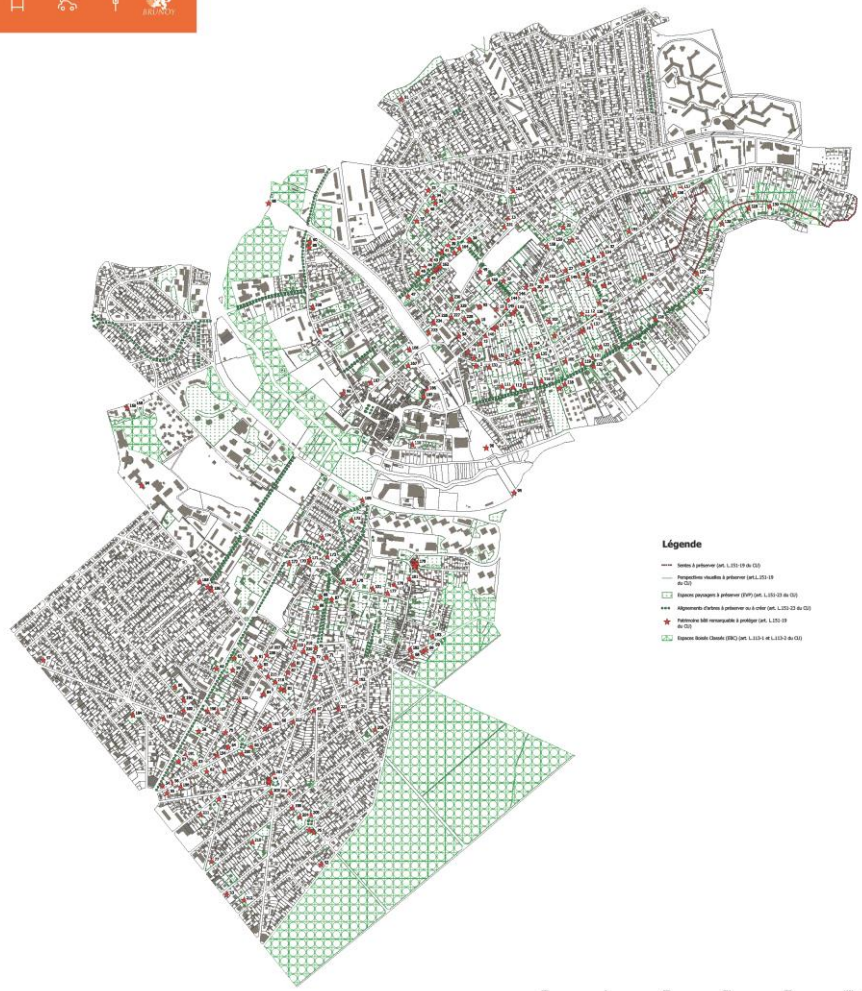




4.1 PLU DE BRUNOY
PLAN DE ZONAGE
COMMUNE ENTIERE - 1/4 500ème


Légende
Zones urbaines à dominante d'habitat
Zones urbaines spécialisées
Zones naturelles




4.2 PLU DE BRUNOY
PLAN DE ZONAGE - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER
COMMUNE ENTIERE - 1/4 500ème


Légende


4.2 PLU DE BRUNOY
PLAN DE ZONAGE – AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
COMMUNE ENTIERE – 1/4 500ème


Légende
Inscriptions graphiques

# 4. Modifications apportées du dossier de PLU en vue de son approbation

- **Les annexes :**
  - Réorganisation des annexes
  - Mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique et complément sur les captages d'eau potable
  - Ajout du fascicule de la DRIEE sur les constructions sur terrains argileux en Ile-de-France
  - Mise à jour des cartographies du bruit
  - Ajout des plans des réseaux