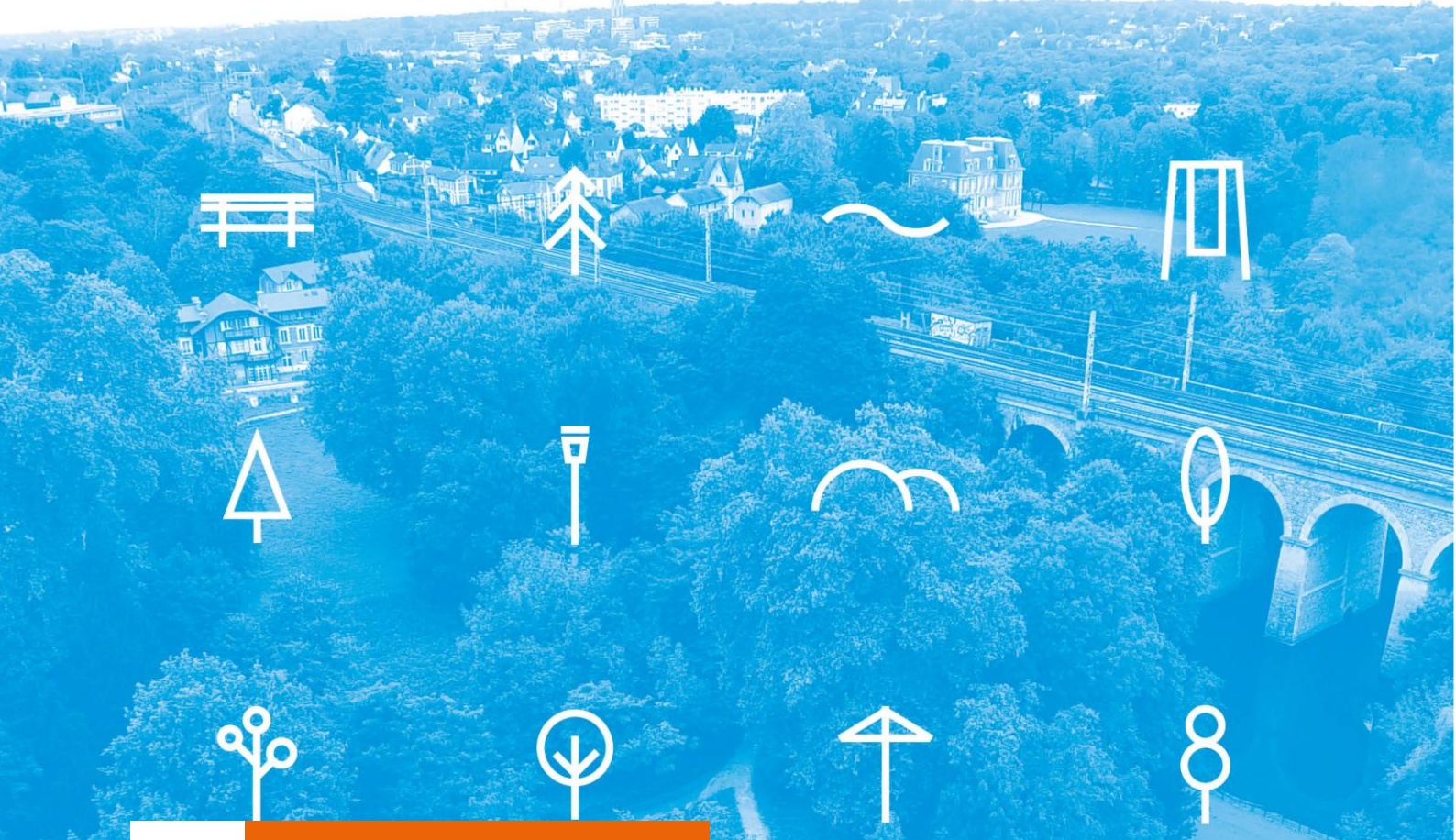


3 PLU DE BRUNOY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

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

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

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

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

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

Le Maire

BRUNOY

SOMMAIRE

Préambule 5
Titre1 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement 11
OAP n°1 : OAP multi-sites Avenue du Général Leclerc 13
OAP n°2 : Place de la Pyramide 27
OAP n°3 : Place Gambetta 41
OAP n°4 : Rue de la Poste 55
OAP n°5 : La Brégalière 69
OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons 81
OAP n°7 : 33-47bis route de Brie 95
OAP n°8 : 65 route de Brie 107
Titre 2 : orientation d'aménagement et de programmation sectorielle 119
OAP n°9 : Les Hautes Mardelles 121
OAP n°10 : Les Ombrages - Muséum 129
OAP n°11 : L'Orée de Sénart 138
OAP n°12 : Centre-Gare 147

PREAMBULE

1. RAPPEL LEGISLATIF

Article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence, avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

2. LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville comprend dix Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les périmètres sont délimités sur les documents graphiques, conformément à l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir, ainsi qu'aux déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Contrairement au règlement du PLU, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation…), viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

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

3. MODE D'EMPLOI DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION VALANT REGLEMENT

Chaque Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite de « secteur d'aménagement » valant règlement comprend :

1°/ Un rappel du contexte et des objectifs poursuivis ;

2°/ Un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de son périmètre. Ce schéma récapitule les principes d'aménagement à respecter.

Le schéma d'aménagement doit être respecté en termes de compatibilité et non de conformité. C'est l'esprit général du plan qui doit être traduit par le projet.

3°/ Un volet rédactionnel précisant les éléments suivants :

- **Eléments de programmation**
- **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;**
- **Qualité environnementale et prévention des risques ;**
- **Organisation des déplacements ;**
- **Réseaux.**

PREAMBULE

TITRE1 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DITES DE « SECTEURS D'AMENAGEMENT » VALANT REGLEMENT

OAP N°1 : OAP MULTI-SITES AVENUE DU GENERAL LECLERC

1°/ Constats

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

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

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





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

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

Il convient, néanmoins, de signaler la présence, le long de cet axe, de plusieurs maisons remarquables, qui sont d'ailleurs relevées dans l'annexe règlementaire patrimoniale (à l'instar des maisons situées au 104, 61, 63 et 87).

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

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

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

- **à une banalisation du paysage d'entrée de ville ;**
- **à une diminution de la qualité paysagère et végétale de cet axe, avec la suppression de jardins et d'arbres, parfois anciens, visibles depuis le domaine public ;**

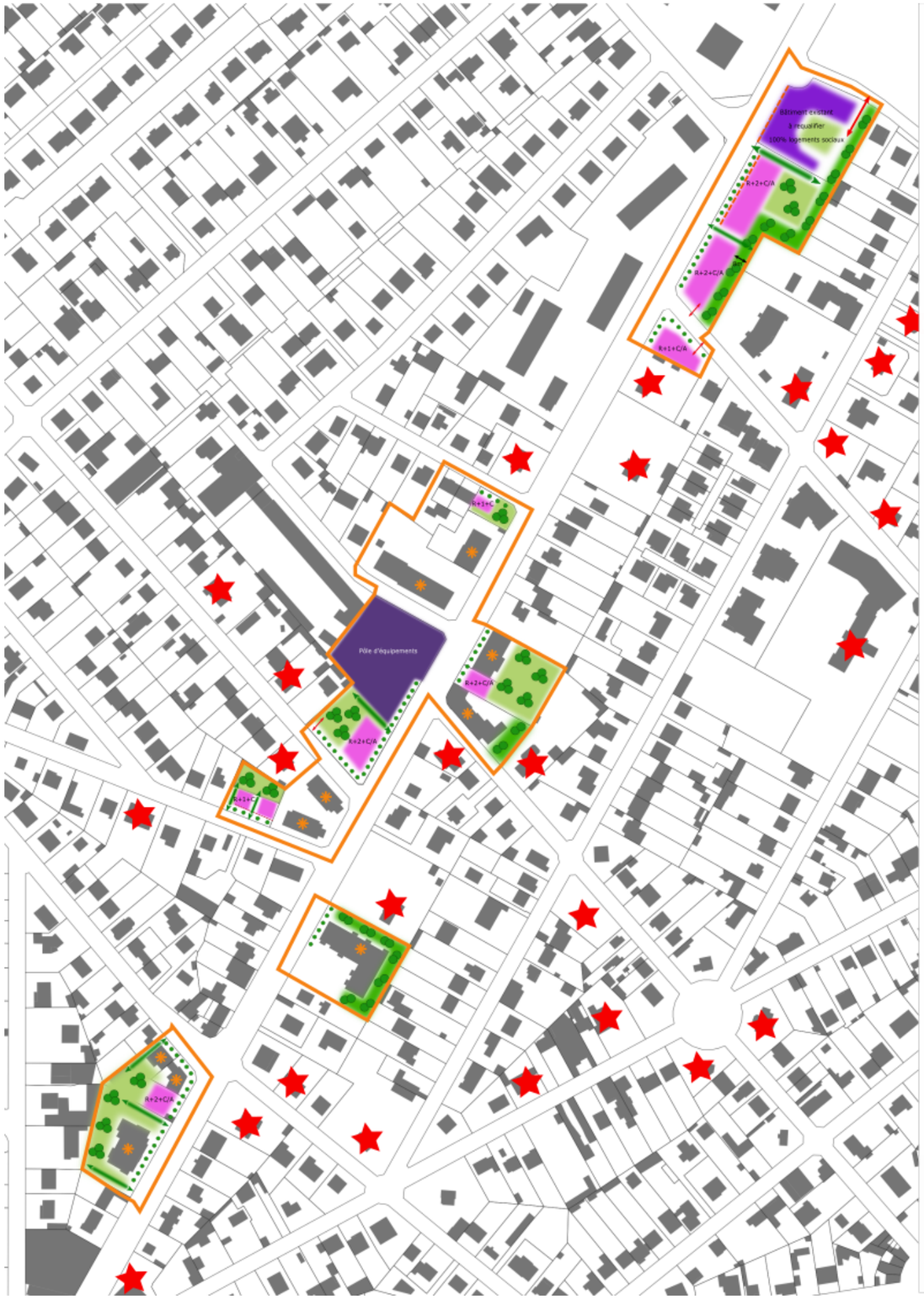
- **à une multiplication des conflits de voisinage par la création de vis-à-vis, parfois importants, avec le tissu pavillonnaire tout proche.**

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

Objectifs

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

2°/ Schéma d'aménagement



Ville de Brunoy (91)

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur avenue du Général Leclerc

Schéma d'aménagement

Légende

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Bande constructible : implantation obligatoire à l'intérieur de cette bande, recul de 5m minimum par rapport à l'alignement, animations de façade obligatoires
- Bâtiment existant à requalifier ou à démolir/reconstruire (en cas de démolition, respect d'un nouvel alignement), conventionnement des logements existants en logements locatifs sociaux obligatoire
- Pôle d'équipements
- R+1+C ou A — Hauteurs maximales autorisées (en nombre de niveaux)
- Traitement paysager de la marge de recul
- Percées visuelles à créer
- Rez-de-chaussée à vocation commerciale
- Entrée/sortie des véhicules obligatoire
- Espaces végétalisés de fond de parcelle
- Zone de transition paysagère avec le tissu pavillonnaire (pleine terre obligatoire, plantation d'arbres de moyenne et haute tige)
- En cas de démolition/reconstruction, respect des gabarits et de l'implantation de la construction existante
- Patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. 4. Documents graphiques, 5.1. Règlement, 5.2. Annexe patrimoine)


Bâtiment existant
à requalifier
100% logements sociaux
R+2+C/A
8m
R+2+C/A
R+1+C/A


R+1+C
Pôle d'équipements
R+2+C/A
R+2+C/A
R+1+C


R+2+C/A

3° / Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

L'avenue du Général Leclerc est un secteur à vocation mixte. Il s'agit de conforter cette polarité de quartier.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de commerce(s), service(s) ou locaux pour petites activités dans les rez-de-chaussée, ainsi que la réalisation d'équipements. La localisation de ces activités et équipements doit respecter le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > Le commerce de gros ; > Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.	> **Sur les bâtiments ou parties de bâtiments indiqués sur le schéma d'aménagement comme « rez-de-chaussée à vocation commerciale » :** - La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau ; - En cas de construction neuve, à l'exception des accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments, seules sont autorisées en rez-de-chaussée, les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

B. Mixité sociale

> **Pour le « bâtiment existant à requalifier ou à démolir/reconstruire » indiqué sur le schéma d'aménagement, 100% des logements existants ou créés doivent être des logements locatifs financés** avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat ;

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :

- **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

C. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

AVENUE DU GENERAL LECLERC	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur peut se faire sous formes d'opérations urbaines successives. Néanmoins, ces différentes opérations ne doivent pas remettre en cause l'aménagement global de ce secteur.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel Commerces et services de proximité ou petites activités Equipements
Nombre de logements (A titre indicatif)	150 logements

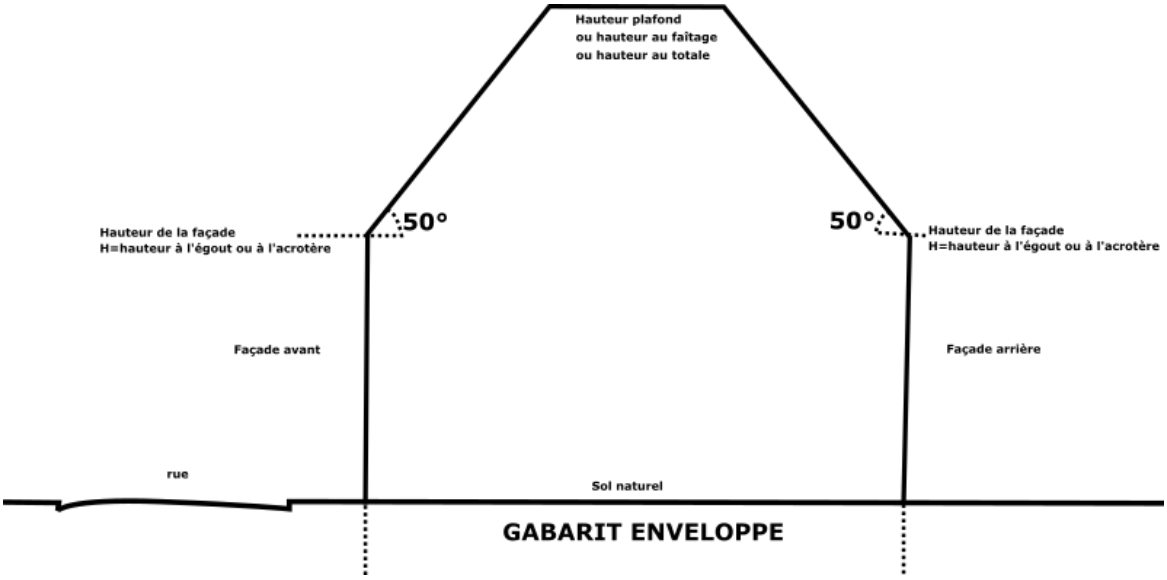
4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

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

a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Gabarit enveloppe :**

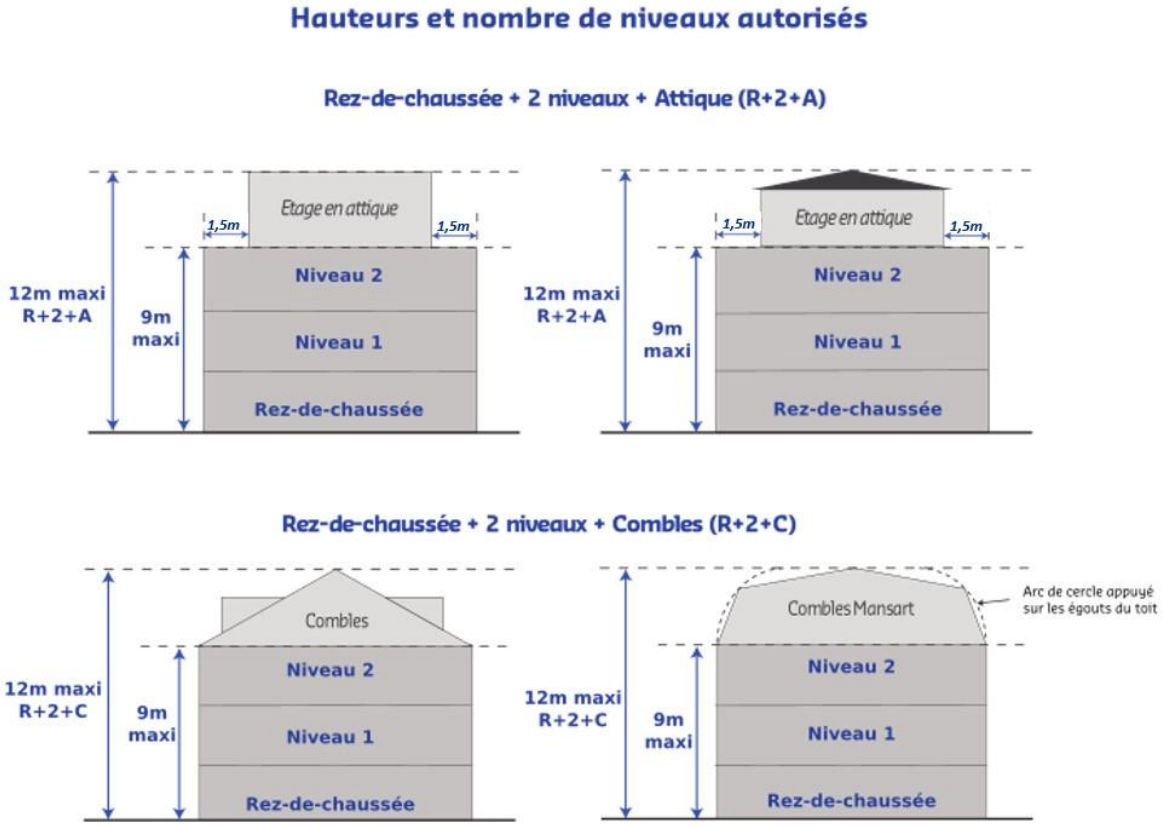
- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère (hauteur façade) et ligne oblique à 50° se développant à partir de l'égout ou de l'acrotère jusqu'à la hauteur plafond.



- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

> **Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :**

- La hauteur maximale est calculée au droit de la voie ou de l'emprise publique.
- La hauteur maximale des constructions est fixée par le schéma d'aménagement. Elle varie en fonction de la localisation et ne peut, en aucun cas, dépasser 9m à l'égout et 12m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- La hauteur minimale de la façade le long de l'avenue du Général Leclerc doit être de 9m minimum.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle.
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.



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

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

b) Implantation des constructions :

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

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

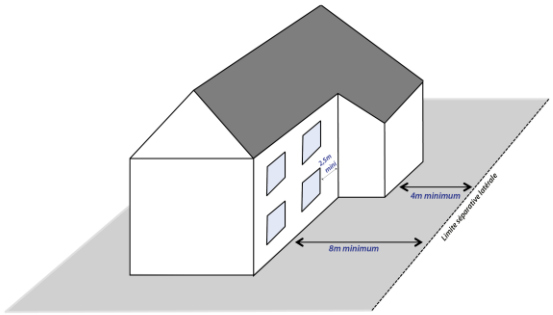
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

> **Dans tous les cas :**

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



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

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

> **Autres dispositions particulières :**

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

B. Principes de qualité architecturale

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

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

- Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.
- L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et doivent être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne doivent pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.
- Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.
- Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.
- D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

Les nouveaux aménagements de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc doivent traduire le concept de « Paysage habité ».

Cette notion repose sur la mise en œuvre de formes urbaines caractéristiques et s'incarne à travers l'îlot-jardin, déclinaison contemporaine du concept des cités-jardins du début du XX^{ème} siècle.

Les nouvelles opérations réalisées de part et d'autre de l'avenue du Général Leclerc doivent offrir une architecture du dialogue paysager, en invitant le paysage à l'intérieur, à l'échelle du logement, du bureau. Ainsi, l'architecture doit pouvoir à la fois sauvegarder l'intimité tout en offrant un rapport fort au dehors, au ciel, au végétal, à la lumière naturelle.

La volonté de mettre en place une trame verte structurante et une biodiversité renforcée, ainsi que de promouvoir une gestion diffuse et raisonnée des eaux pluviales nécessite de retrouver un sol fertile. Ce matériel « vivant » essentiel au bien vivre en ville s'impose comme un élément décisif de l'image et de l'ambiance du quartier de demain et de la lecture du Paysage habité.

Pour y parvenir, les aménagements doivent :

- Promouvoir la place de l'arbre pour participer à l'identité des quartiers et favoriser la pleine terre, les arbres jalons et des épaisseurs généreuses de terre sur dalle ;
- Régénérer les sols : maintenir une pleine terre maximale dans les projets et assurer une bonne gestion des sous-sols.

Dans tout le périmètre de l'OAP, les espaces non bâtis doivent être préférentiellement en pleine terre et plantés d'arbres d'essences locales de moyenne tige ou de haute tige, si la surface de pleine terre et/ou l'épaisseur du substrat le permettent.

Les dalles des parkings souterrains doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,8m de terre végétale et plantées.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

La marge de recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doit contribuer à la renaturation et à la végétalisation de l'avenue du Général Leclerc.

Les percées visuelles indiquées sur le schéma d'aménagement doivent être végétalisées. Ces ruptures dans le front bâti doivent participer à la qualité paysagère de l'opération et ne doivent pas être imperméabilisées. Là aussi, il s'agit d'affirmer le rôle essentiel de la nature en ville et de contribuer à la résorption des ilots de chaleur urbains.

Une attention particulière doit être portée au traitement des franges, notamment avec la zone UP et à proximité des éléments bâtis remarquables identifiés dans le PLU. Ces zones tampon doivent être plantées d'arbres de moyenne tige et faire l'objet d'un traitement et d'un entretien soignés.

5° / Adaptation au changement climatique

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

6° / Stationnement

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

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.
- Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
    - longueur : 5m
    - largeur : 2,30m
    - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
- Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet

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

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

7°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
> Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.
> Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.
> Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
> La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
> Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m^3 pour 100m^2 de surface imperméabilisée**.
> Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m^2** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

OAP N°2 : PLACE DE LA PYRAMIDE

1°/ Constats

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

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

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

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

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

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





Cartes postales anciennes représentant la place de la Pyramide au début du XXème siècle, source : http://brunoy1900.free.fr



La place de la Pyramide aujourd'hui, source : Googlemaps

OAP N°2 – PLACE DE LA PYRAMIDE

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

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

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

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

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

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

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

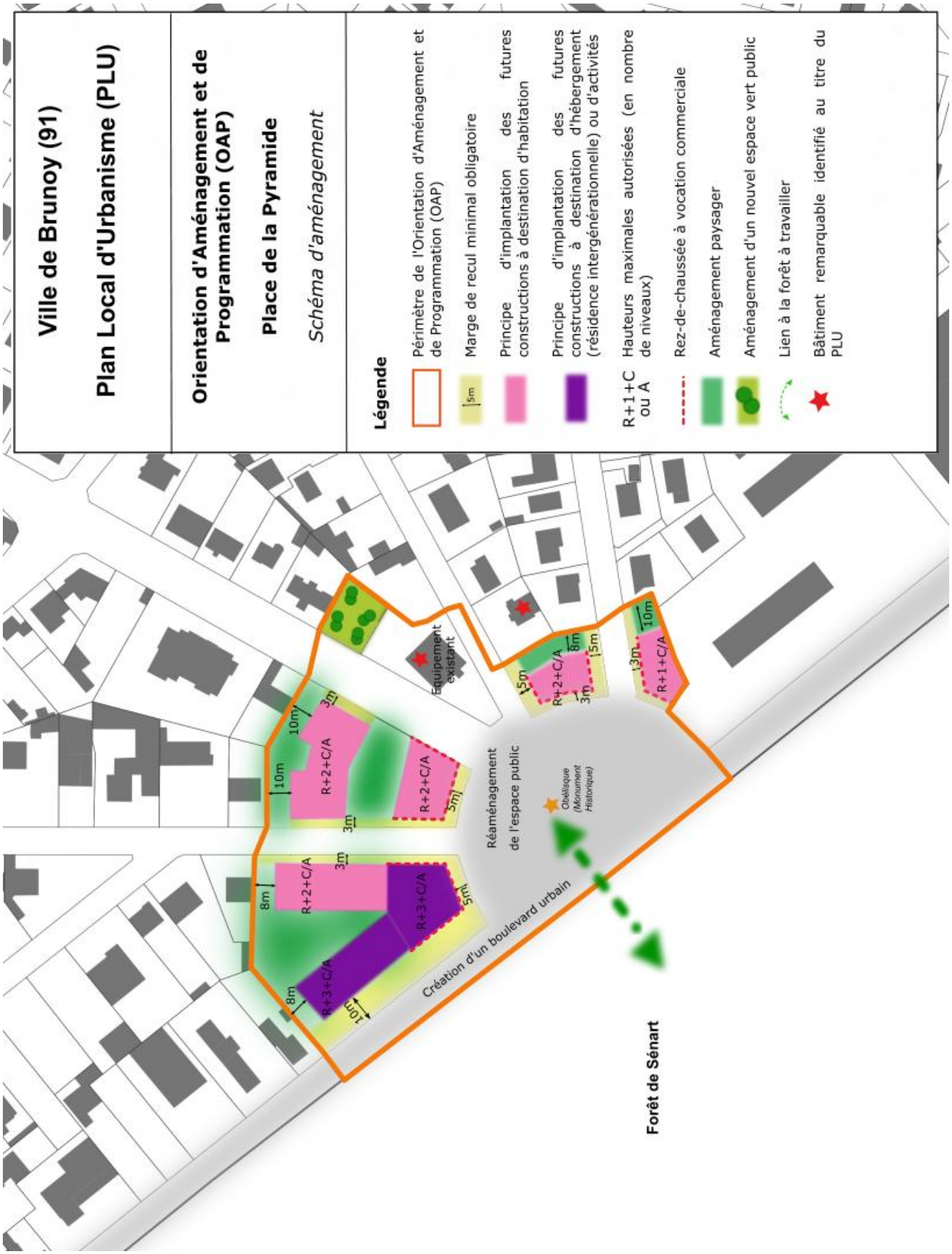
Objectifs

- Valoriser l'entrée de ville ;
- Mettre en évidence la relation entre la ville et la forêt ;
- Magnifier les perspectives paysagères vers la forêt ;
- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Préserver et développer le commerce de proximité ;
- Faciliter l'accès aux commerces ;
- Paysager la place de la Pyramide ;
- Harmoniser et structurer le front bâti ;
- Créer un espace public convivial ;
- Prendre en compte les nuisances sonores et l'exposition à la pollution dans l'implantation des constructions nouvelles, notamment celles à destination de logement.

Le réaménagement de la place de la Pyramide ne peut être pleinement réalisé et qualitatif que si la RN6 fait l'objet, par l'Etat, d'une requalification en profondeur qui contribuerait à ralentir les vitesses, apaiser les circulations, favoriser les circulations piétonnes et les traversées vers la forêt et permettrait d'envisager la construction de logements sur les franges de la RN6.

C'est pourquoi la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) traite exclusivement la question du réaménagement de la place et de ses abords immédiats et n'émet pas de prescriptions sur le réaménagement de l'espace public RN6 et la création de traversées vers la forêt.

2°/ Schéma d'aménagement



3°/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

La place de la Pyramide est un secteur à vocation mixte. Il s'agit de conforter cette polarité de quartier.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > Le commerce de gros ; > Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.	> **Sur les bâtiments ou parties de bâtiments indiqués sur le schéma d'aménagement comme « rez-de-chaussée à vocation commerciale » :** - La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau ; - En cas de construction neuve, à l'exception des accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments, seules sont autorisées en rez-de-chaussée, les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de commerce(s), service(s) ou locaux pour petites activités dans les rez-de-chaussée. La localisation de ces activités doit respecter le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les commerces, services et petites activités doivent préférentiellement s'implanter autour de la place de Pyramide.

Il est également attendu la construction de bureaux ou d'hébergements en résidence intergénérationnelle le long de la RN6.

Les logements doivent être implantés uniquement autour de la place de la Pyramide et le long des axes suivants : avenue de Melun, avenue du Général Leclerc, avenue de la Forêt et Petite Avenue de la Pyramide.

B. Mixité sociale

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :

- **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

C. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

PLACE DE LA PYRAMIDE	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur peut se faire sous formes d'opérations urbaines successives. Néanmoins, ces différentes opérations ne doivent pas remettre en cause l'aménagement global de ce secteur.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat collectif Commerces et services de proximité ou petites activités, bureaux Equipements Espaces verts publics
Nombre de logements (A titre indicatif)	**100 logements à l'horizon du PLU** 100 logements supplémentaires au-delà de 2030 **Soit 200 logements à long terme**

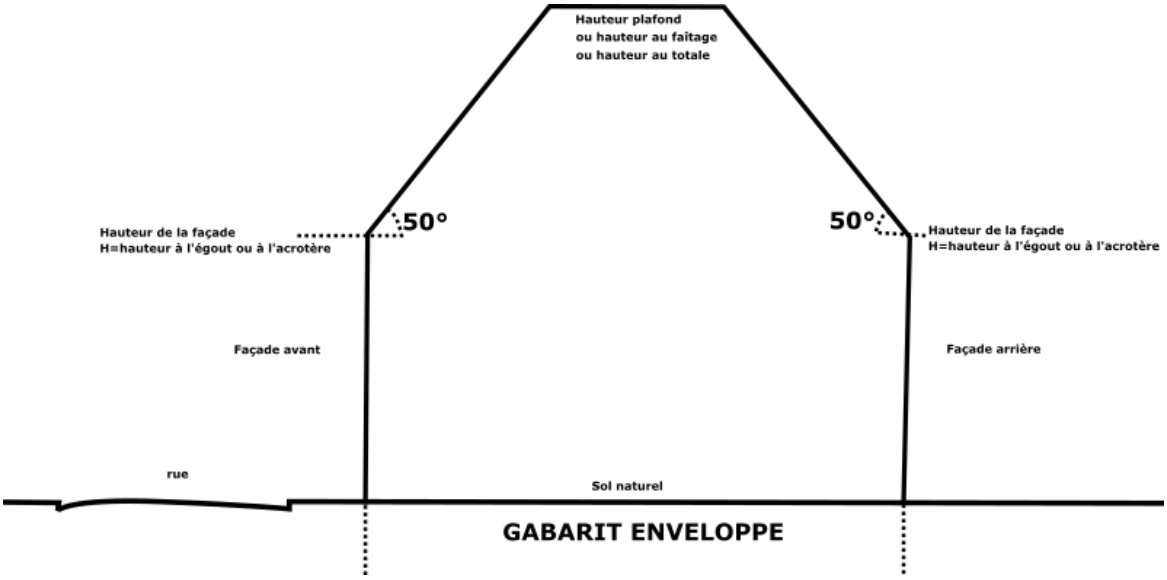
4° / Qualité architecturale, urbaine et paysagère

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

a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Gabarit enveloppe :**

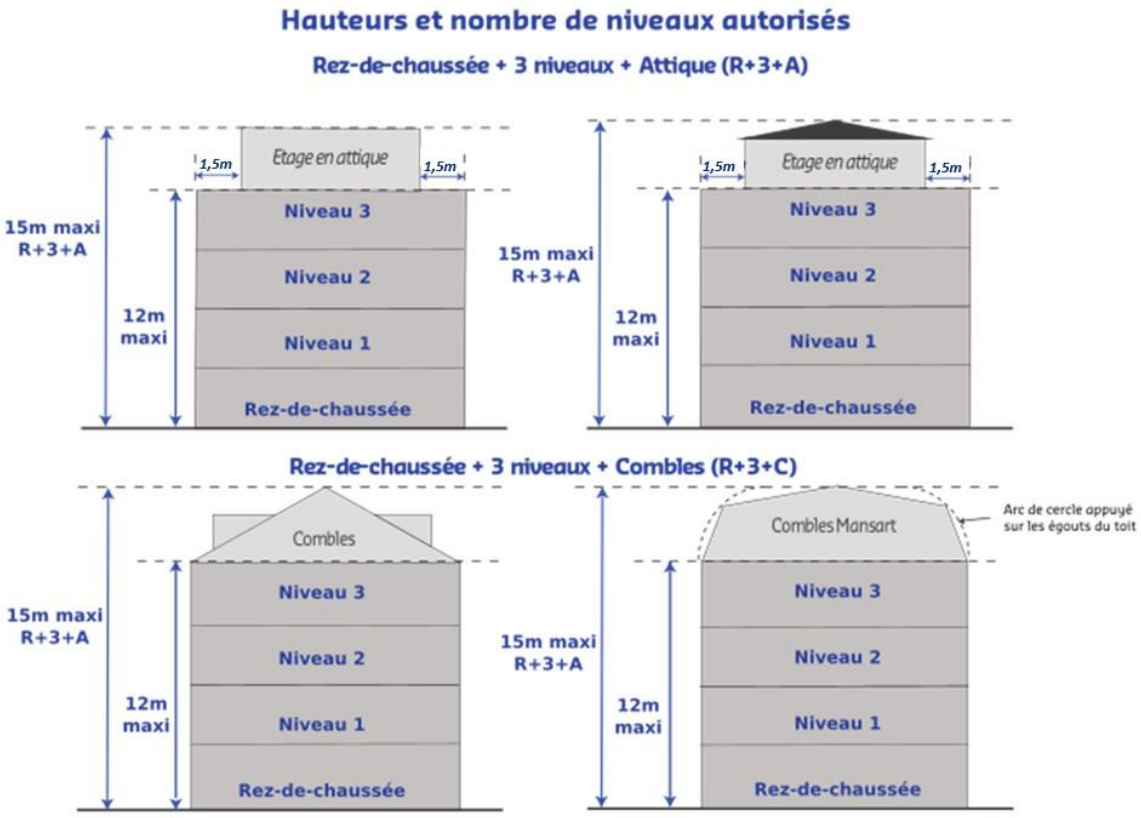
- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère (hauteur façade) et ligne oblique à 50° se développant à partir de l'égout ou de l'acrotère jusqu'à la hauteur plafond.

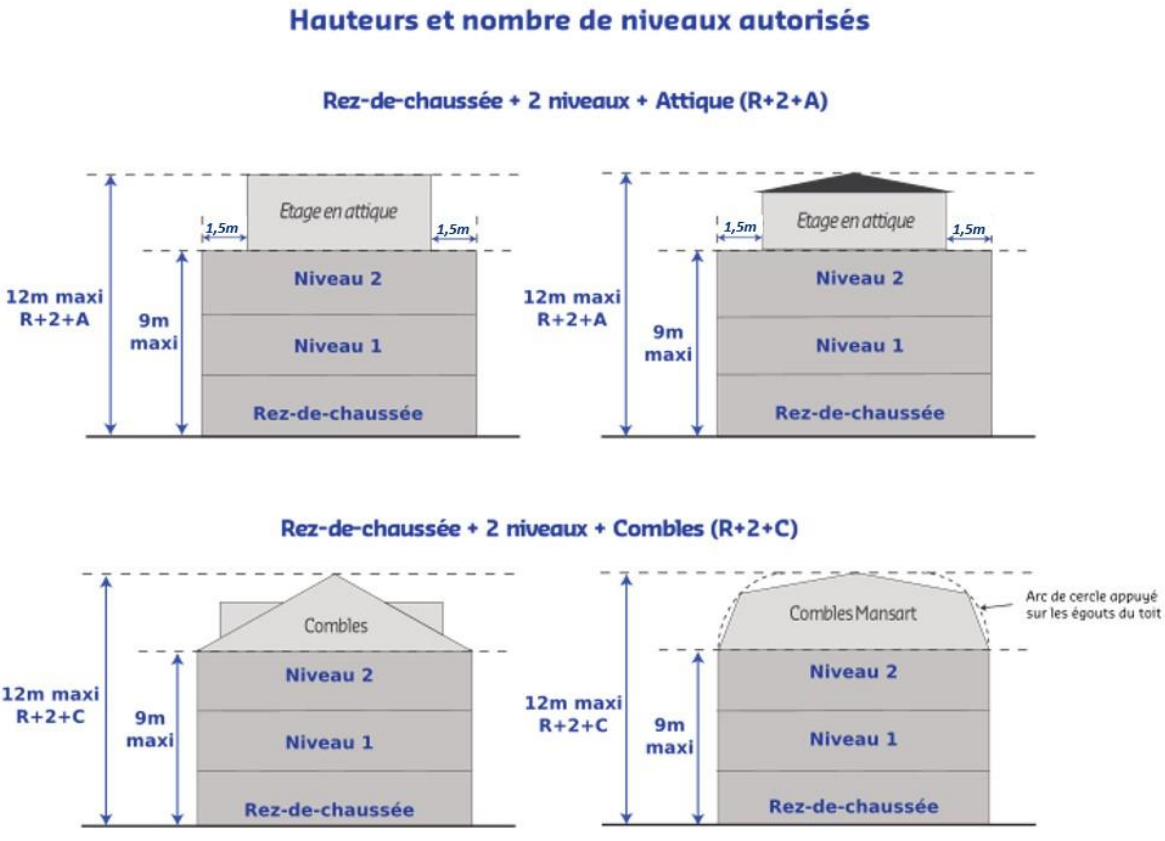


- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

> **Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :**

- La hauteur de la construction est mesurée en tout point depuis le terrain naturel pris à l'alignement, au niveau du trottoir.
- La hauteur maximale des constructions est fixée par le schéma d'aménagement. Elle varie en fonction de la localisation et ne peut, en aucun cas, dépasser 12m à l'égout et 15m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle.
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.


Hauteurs et nombre de niveaux autorisés
Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Attique (R+3+A)
15m maxi R+3+A
12m maxi
1,5m
Etage en attique
1,5m
Niveau 3
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée
15m maxi R+3+A
12m maxi
1,5m
Etage en attique
1,5m
Niveau 3
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée
Rez-de-chaussée + 3 niveaux + Combles (R+3+C)
15m maxi R+3+A
12m maxi
Combles
Niveau 3
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée
15m maxi R+3+A
12m maxi
Combles Mansart
Arc de cercle appuyé sur les égouts du toit
Niveau 3
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée


Hauteurs et nombre de niveaux autorisés
Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Attique (R+2+A)
12m maxi R+2+A
9m maxi
1,5m
Etage en attique
1,5m
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée
12m maxi R+2+A
9m maxi
1,5m
Etage en attique
1,5m
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée
Rez-de-chaussée + 2 niveaux + Combles (R+2+C)
12m maxi R+2+C
9m maxi
Combles
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée
12m maxi R+2+C
9m maxi
Combles Mansart
Arc de cercle appuyé sur les égouts du toit
Niveau 2
Niveau 1
Rez-de-chaussée

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

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

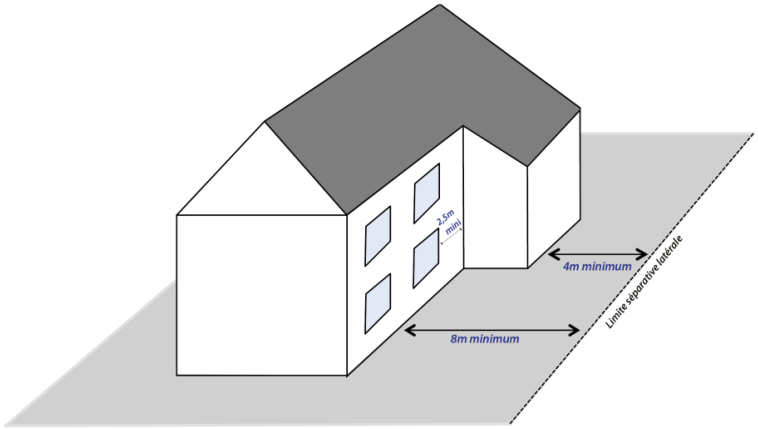
b) Implantation des constructions :

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

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

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

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



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

> **Autres dispositions particulières :**

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

B. Principes de qualité architecturale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.

- Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.
- D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

Dans tout le périmètre de l'OAP, les espaces non bâtis doivent être préférentiellement en pleine terre et plantés d'arbres d'essences locales de moyenne tige ou de haute tige, si la surface de pleine terre et/ou l'épaisseur du substrat le permettent.

Les dalles des parkings souterrains doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,4m de terre végétale et plantées.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 30% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

La marge de recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doit contribuer à la renaturation et à la végétalisation de la place de la Pyramide et de la RN6.

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

Une attention particulière doit être portée au traitement des franges, notamment avec la zone UP et à proximité des éléments bâtis remarquables identifiés dans le PLU. Ces zones tampon doivent être plantées d'arbres de moyenne tige et faire l'objet d'un traitement et d'un entretien soignés.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit également la création d'un nouvel espace vert paysager, ouvert au public, à l'arrière du Zef. Il permettra également la création d'une transition entre l'habitat collectif nouvellement implanté autour de la place de la Pyramide et le tissu à dominante pavillonnaire du quartier des Bosserons.

5°/ Adaptation au changement climatique

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

6°/ Stationnement

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

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

> Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

> Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés préférentiellement en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

7°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
> Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.
> Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.
> Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
> La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
> Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m^3 pour 100m^2 de surface imperméabilisée**.
> Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m^2** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

OAP N°2 – PLACE DE LA PYRAMIDE

OAP N°3 : PLACE GAMBETTA

1°/ Constats

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

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

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

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



La place Gambetta, source : Googlemaps



La rue Gabriel Péri, une évolution déjà initiée, source : Googlemaps

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

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

Objectifs

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

2°/ Schéma d'aménagement



3°/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

La place Gambetta est un secteur à vocation mixte. Il s'agit de conforter et d'affirmer cette polarité de quartier.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > Le commerce de gros ; > Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.	> **Sur les bâtiments ou parties de bâtiments indiqués sur le schéma d'aménagement comme « rez-de-chaussée à vocation commerciale » :** - La transformation des locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail en une autre sous-destination que les sous-destinations suivantes est interdite : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau ; - En cas de construction neuve, à l'exception des accès, dessertes, locaux dédiés au stationnement ou au stockage des ordures ménagères, ainsi que les circulations intérieures des bâtiments, seules sont autorisées en rez-de-chaussée, les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, bureau.

Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de commerce(s), service(s) ou locaux pour petites activités dans les rez-de-chaussée. La localisation de ces activités doit respecter le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

B. Mixité sociale

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisés 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.

C. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

PLACE GAMBETTA	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur peut se faire sous formes d'opérations urbaines successives. Néanmoins, ces différentes opérations ne doivent pas remettre en cause l'aménagement global de ce secteur.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat collectif Commerces et services de proximité ou petites activités, bureaux Equipements
Nombre de logements (A titre indicatif)	**100 logements à l'horizon du PLU** 20 logements supplémentaires au-delà de 2030 **Soit 120 logements à long terme**

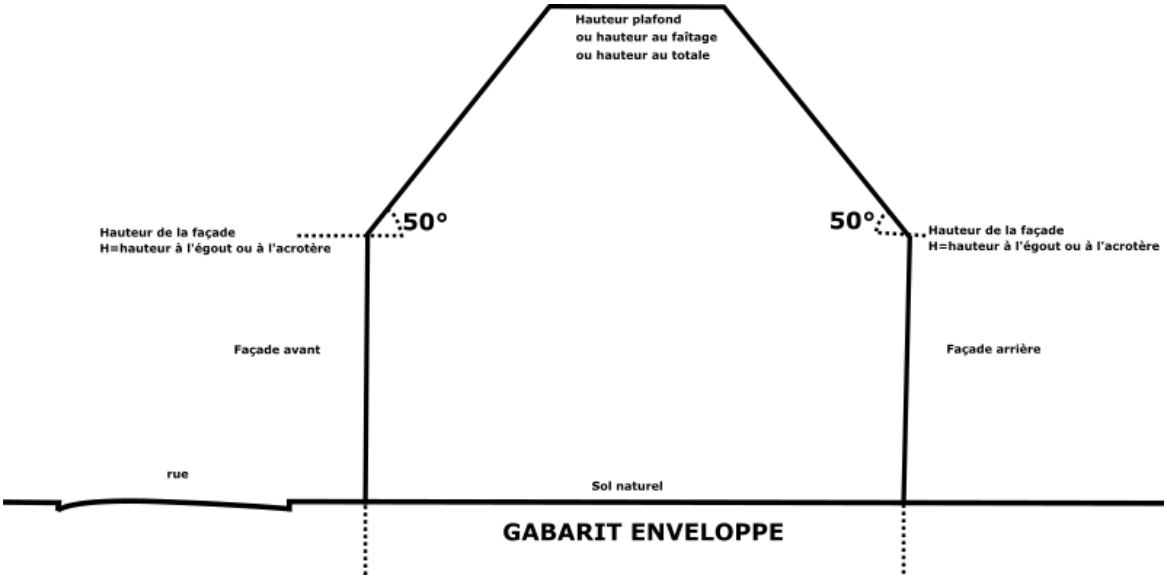
4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

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

a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Gabarit enveloppe :**

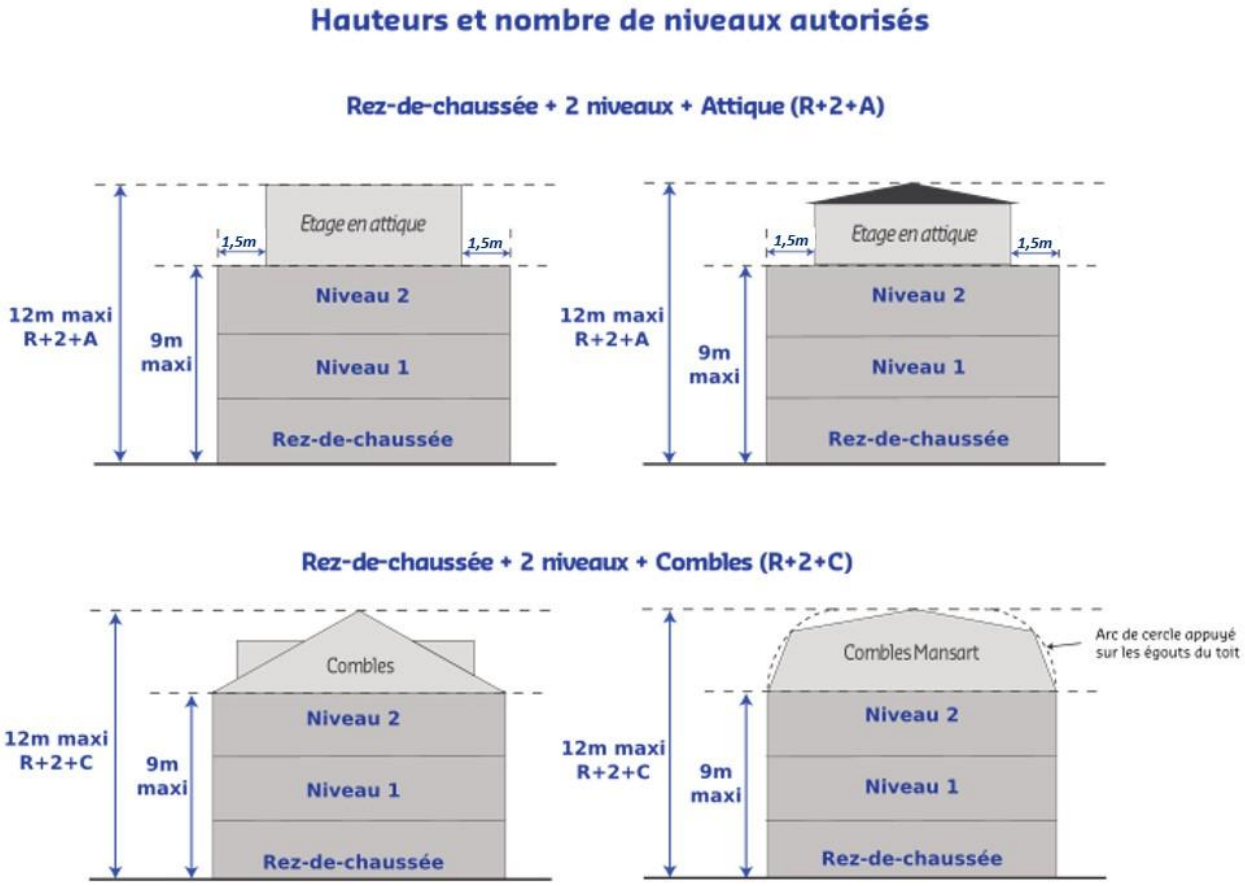
- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère (hauteur façade) et ligne oblique à 50° se développant à partir de l'égout ou de l'acrotère jusqu'à la hauteur plafond.



- Pour les terrains d'angle, le gabarit enveloppe ne s'applique que sur une seule des voies desservant le terrain.
- En cas de toiture à la Mansart, la ligne oblique des 50° sera remplacée par un arc de cercle appuyé sur les deux égouts de toit.

> **Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :**

- La hauteur maximale est calculée au droit de la voie ou de l'emprise publique.
- La hauteur maximale des constructions est fixée par le schéma d'aménagement. Elle varie en fonction de la localisation et ne peut, en aucun cas, dépasser 9m à l'égout et 12m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut être majorée d'1 m si le rez-de-chaussée est destiné au commerce et aux activités de service et si il a une hauteur minimale de 3,50m de dalle à dalle.
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.



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

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

b) Implantation des constructions :

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

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

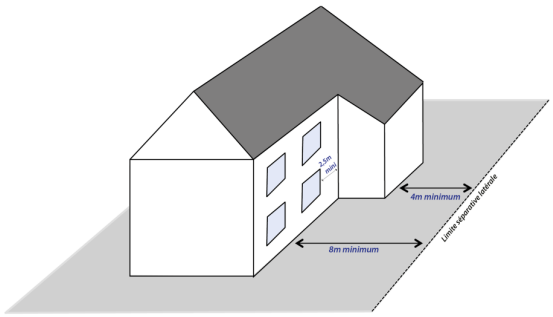
Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mal implantées par rapport au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

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

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

> **Dans tous les cas :**

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



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

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

> **Autres dispositions particulières :**

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

B. Principes de qualité architecturale

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

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

- Une cohérence architecturale doit être recherchée entre l'ensemble des constructions envisagées.
- L'utilisation de matériaux de qualité (ardoises en toiture, menuiseries bois ou alu, etc.) doit être privilégiée.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et doivent être recouverts sans délais.
- Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, etc.) ne doivent pas, sauf impossibilité technique, être perceptibles depuis les voies et espaces publics.
- Les bâtiments annexes doivent être conçus en harmonie de volumes et de matériaux avec les constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, récupération de matériaux destinés à être recouverts, utilisés à nu, sont interdits.
- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.
- Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en évitant une teinte trop claire et de finition lissée, ou gratté fin.
- Les clôtures sur rue doivent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales diversifiées, non résineuses.
- D'autres dispositions peuvent être retenues pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics au regard de besoins particuliers et motivés liés au fonctionnement et à la sécurité, à partir d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement.

C. Principes patrimoniaux et paysagers

Les dalles des parkings souterrains doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,8m de terre végétale et plantées d'arbustes ou d'arbres de moyenne tige.

Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

La marge de recul par rapport à l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doit contribuer à la renaturation et à la végétalisation de la place Gambetta.

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

Une attention particulière doit être portée au traitement des franges, notamment avec la zone UP. Ces zones tampon doivent être plantées d'arbres de moyenne tige et faire l'objet d'un traitement et d'un entretien soignés.

5°/ Adaptation au changement climatique

- Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (balcon, terrasse, jardin, etc.), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ;
- Une conception bioclimatique des futures constructions doit être favorisée par :
    - L'accès au soleil direct en hiver pour la majorité des logements (2h de soleil direct le 21 décembre) en travaillant les orientations, les failles et variations d'épannelages ;

- La lumière naturelle et la ventilation traversante qui nécessite des épaisseurs de bâti limitées autant pour les bureaux que pour les logements ;
- Les vues différenciées favorisées avec des échappées sur le grand paysage.

6°/ Stationnement

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

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

> Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

> Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	**Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 0,5 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

7°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
> Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.
> Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.
> Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
> La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
> Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m³ pour 100m² de surface imperméabilisée**.
> Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m²** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

OAP N°3 – PLACE GAMBETTA

OAP N°4 : RUE DE LA POSTE

1°/ Constats

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

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

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

La frange Nord de la rue de la Poste forme un ensemble urbain typique du début du XXème siècle par l'association de belles clôtures en fer forgé, de maisons en meulières à faux colombages et à modénatures en brique et de petits jardins dotés d'arbres remarquables.

Ces éléments architecturaux et paysagers, repérés dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR), participent à l'identité et à la qualité de la rue de Poste.

La partie Sud est impactée par le risque inondation.

La forte pression qu'a connue ce secteur au cours des dernières décennies a conduit à la construction d'édifices, soit banalisants (pavillons au Sud de la rue), soit pastiches (petit immeuble d'habitat collectif construit dans la rue).

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) autorise une évolution de la partie Nord, permettant notamment d'envisager un élargissement du trottoir existant pour faciliter les circulations piétonnes et une évolution du bâti.



La rue de la Poste, une mutation déjà initiée, un patrimoine arboré à préserver, source : Googlemaps

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

- du projet d'élargissement de trottoir ;
- de la présence d'arbres remarquables à protéger ;
- de la présence d'éléments bâtis de qualité (meulières, clôtures notamment) à préserver dans la mesure du possible ;
- de la proximité d'immeubles collectifs assez imposants en fond de parcelle ;
- des prescriptions du Site Patrimonial Remarquable (notamment sur le traitement des clôtures).

Objectifs

- Faciliter les circulations piétonnes ;
- Diversifier le parc de logements de la commune ;
- Harmoniser et structurer le front bâti ;
- Conserver l'identité et la diversité du centre ville ancien ;
- Inciter à la préservation des constructions existantes en envisageant leur réhabilitation et leur extension ;
- Promouvoir une architecture et un traitement paysager qualitatif, dans le respect des exigences d'un Site Patrimonial Remarquable.

2°/ Risques

Ce secteur est situé à proximité immédiate de l'enveloppe du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi).

Les aménagements futurs doivent donc prendre en compte l'existence de ce risque.

Il est, par ailleurs, rappelé l'importance d'étudier préalablement le sous-sol du site avant tout aménagement, afin de mettre en œuvre les modes constructifs adaptés.

3°/ Schéma d'aménagement



4°/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

La rue de la Poste est un axe à dominante résidentielle. L'objectif est de conforter cette vocation résidentielle, le gabarit et la configuration de la voie ne permettant pas une multiplication des entrées/sorties de véhicules.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > Les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; > Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de la sous-destination bureau.	-

B. Mixité sociale

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisés 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.

C. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

RUE DE LA POSTE	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur peut se faire sous formes d'opérations urbaines successives. Néanmoins, ces différentes opérations ne doivent pas remettre en cause l'aménagement global de ce secteur.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat collectif
Nombre de logements (A titre indicatif)	**20 logements à l'horizon du PLU**

5°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

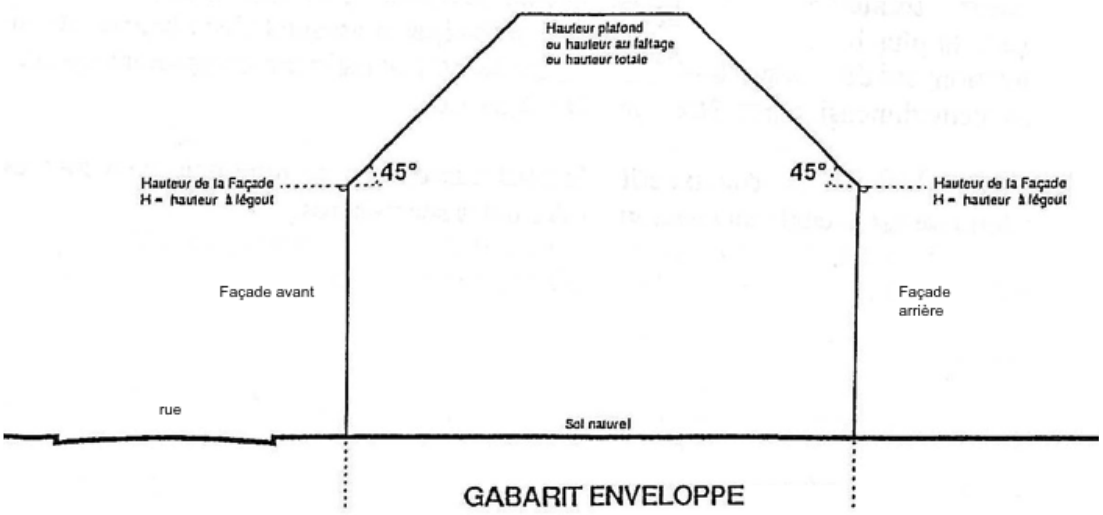
A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte, par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules), la hauteur des bâtiments mitoyens.

> **Gabarit enveloppe :**

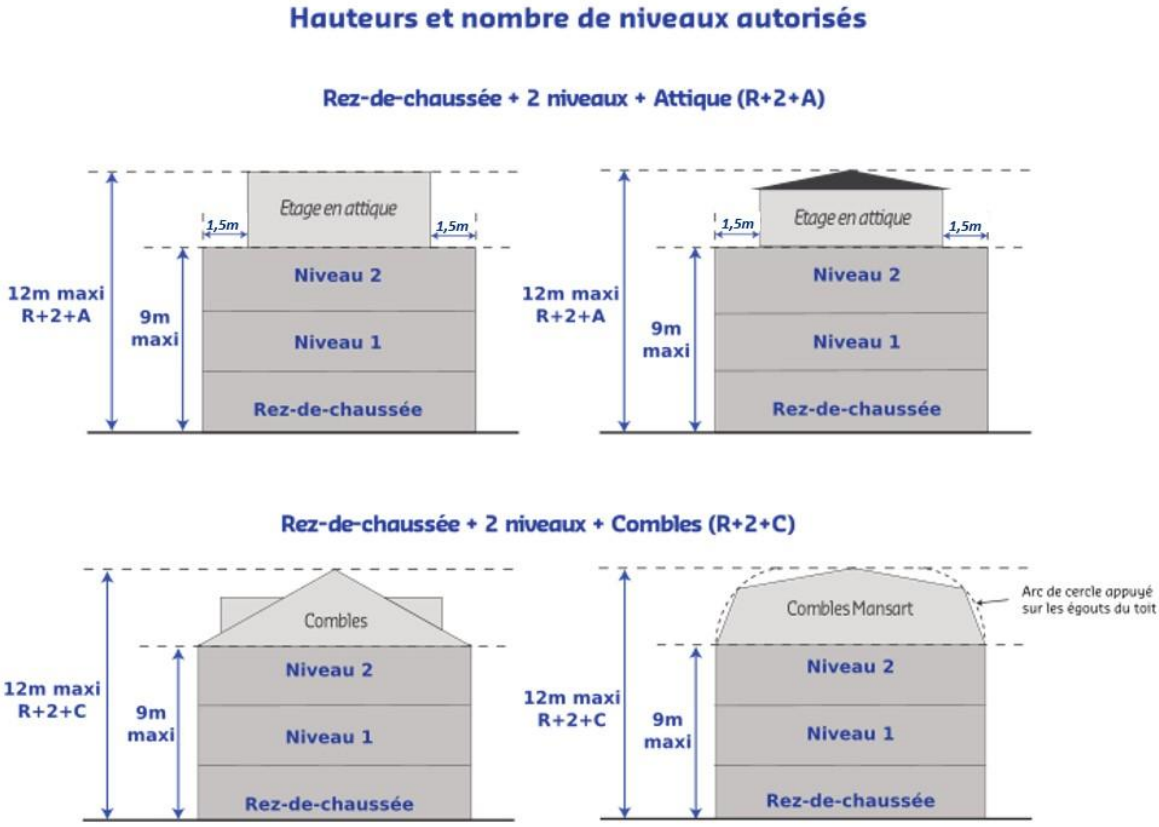
- Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



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

> **Hauteurs maximales du gabarit autorisé à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire :**

- La hauteur maximale des constructions est fixée par le schéma d'aménagement. Elle varie en fonction de la localisation et ne peut, en aucun cas, dépasser 9m à l'égout et 12m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 3 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique.
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.



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

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

b) Implantation des constructions :

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

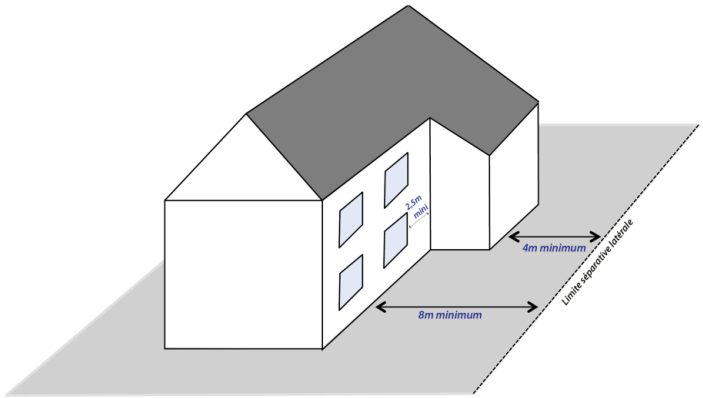
> **Dispositions particulières relatives aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU :**

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

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

> **Dans tous les cas :**

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



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

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

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

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

> **Autres dispositions particulières :**

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

c) Emprise au sol maximale des constructions :

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

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

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

b) Traitement du soubassement et du corps de façade

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

c) Traitement du couronnement

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

- Les couronnements doivent être de préférence constitués de pentes, couvertes en tuiles mécaniques de terre cuite dont la coloration tendra vers l'ocre rouge clair ;
- Ils peuvent également être couverts soit en tuiles de bois, soit végétalisés ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
- Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.
- Les toitures terrasses doivent donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
- L'éclairement des combles doit être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture ;
- Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire, de disposition verticale, et limités à 1,00m de longueur.
- Les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte ;
- Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

d) Menuiseries et serrureries

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

e) Clôtures

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

f) Dispositions particulières :

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

C. Principes patrimoniaux et paysagers

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

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

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

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

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

6°/ Adaptation au changement climatique

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

7°/ Stationnement

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

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

> Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	**Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 0,5 place pour 3 unités.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100m² de surface de plancher affectée à l'activité ouverte au public ou surface de vente Une place de livraison minimum est également exigée pour tout local de plus de 300 m² de surface de plancher
Bureau	**Conformément au Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), les prescriptions édictées ci-dessous font office à la fois de normes plancher et plafond :** 1 place par tranche complète de 55m² de surface de plancher. Il s'agit donc à la fois d'un maximum à ne pas dépasser et d'un minimum à respecter. Une aire de livraison de 100m² par tranche complète de 6 000m² de surface de plancher est également exigée.

> En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

> Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

> Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

> La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
Equipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

8°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.
- Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.
- Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
- La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
- Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m^3 pour 100m^2 de surface imperméabilisée**.
- Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m^2** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

OAP N°4 – RUE DE LA POSTE

OAP N°5 : LA BREGALIERE

1°/ Constats

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

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

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



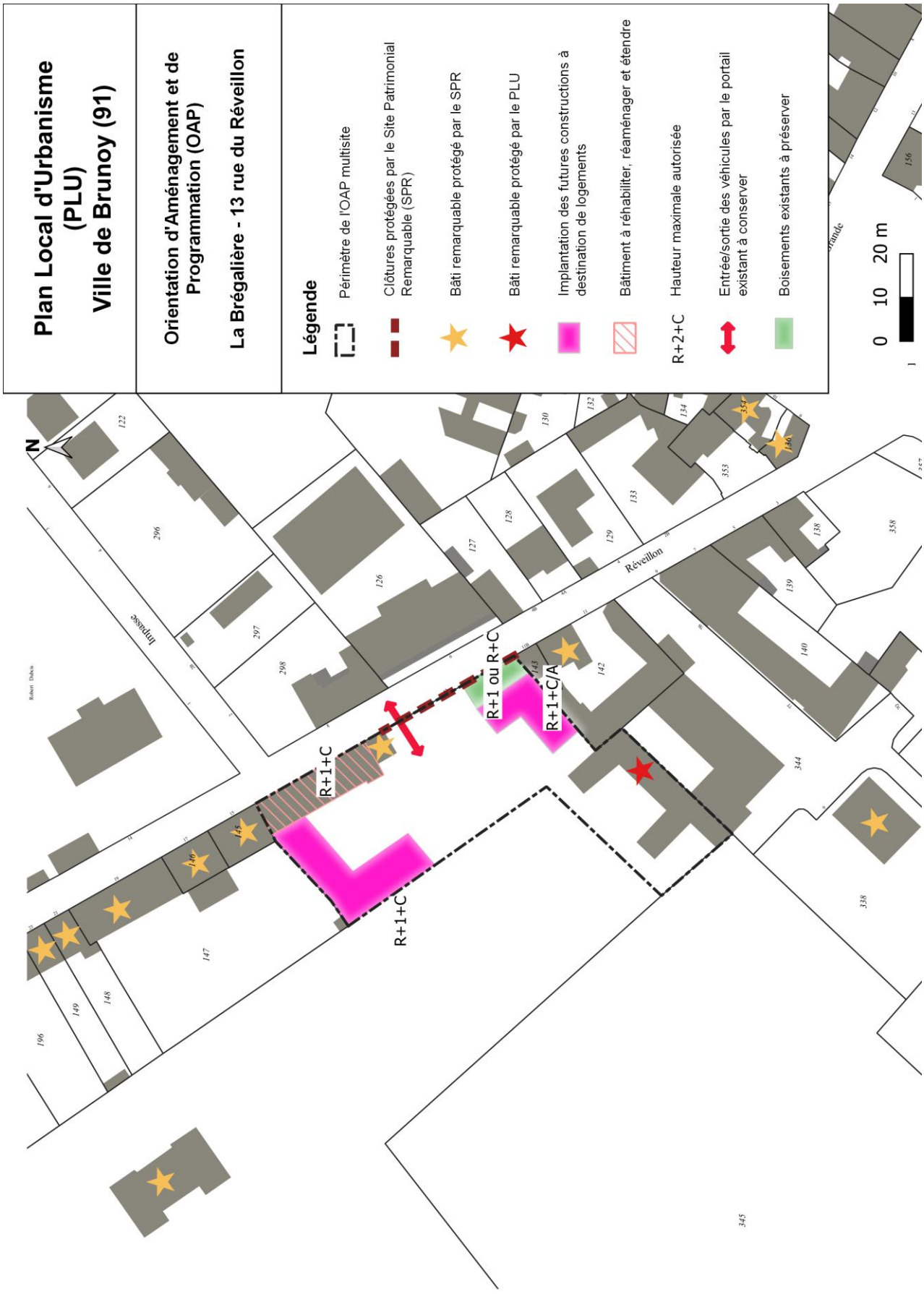
Carte postale ancienne, La Brégalière, source : http://brunoy1900.free.fr

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

Objectifs

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

2°/ Schéma d'aménagement



3°/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

La rue du Réveillon est une rue à dominante résidentielle. Compte tenu de la configuration du site et de sa qualité paysagère et environnementale, il convient d'affirmer cette vocation résidentielle et de limiter les activités autorisées aux sous-destinations qui contribueraient à une valorisation de la propriété.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > Les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce détail, commerce de gros, cinéma ; > La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »	-

B. Mixité sociale

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisées qu'à la condition suivante :
  - **Au moins 30 %** du nombre de logements prévus doivent être des logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat, avec un minimum de 4 logements locatifs financés avec un prêt aidé ou conventionné par l'Etat.

C. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

LA BREGALIERE – 13 RUE DU REVEILLON	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur peut se faire sous formes d'opérations urbaines successives. Néanmoins, ces différentes opérations ne doivent pas remettre en cause l'aménagement global de ce secteur.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat collectif Constructions annexes à usage de stationnement couvert
Nombre de logements (A titre indicatif)	**15 logements à l'horizon du PLU**

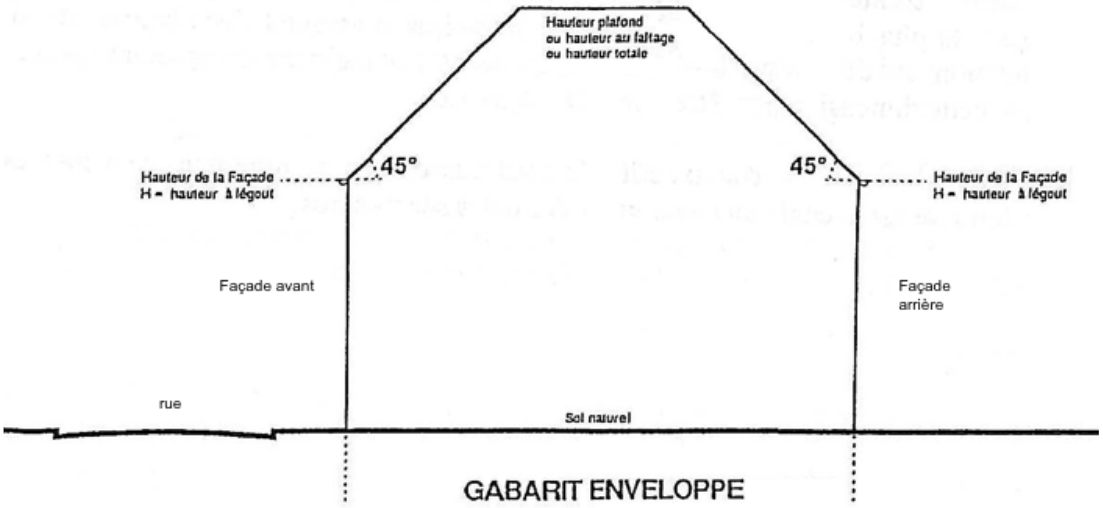
4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

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

a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants, sans dépasser les hauteurs indiquées sur le schéma d'aménagement.
- Pour les constructions dont le nombre de niveau est R+1+C (combles) ou A (attique) sur le schéma d'aménagement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10m au faîtage.
- Les niveaux en attique doivent être en recul de 1,50m minimum par rapport à la façade.
- Un seul niveau en attique est autorisé par construction.
- Pour les constructions dont le nombre de niveau est R+2+C (combles) sur le schéma d'aménagement, la hauteur maximale est fixée à 10m à l'égout et 13m au faîtage.
- D'une manière générale, la hauteur des constructions nouvelles doit prendre en compte, par un traitement architectural approprié (mise en place d'éléments rotules), la hauteur des bâtiments mitoyens.

- **Gabarit enveloppe :**
  - Hormis les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit enveloppe, verticale jusqu'à la hauteur à l'égout (hauteur façade) et ligne oblique à 45° se développant à partir de l'égout jusqu'à la hauteur plafond.



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

> **Linéaire de façade :**

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

> **Dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

> **Dispositions générales :**

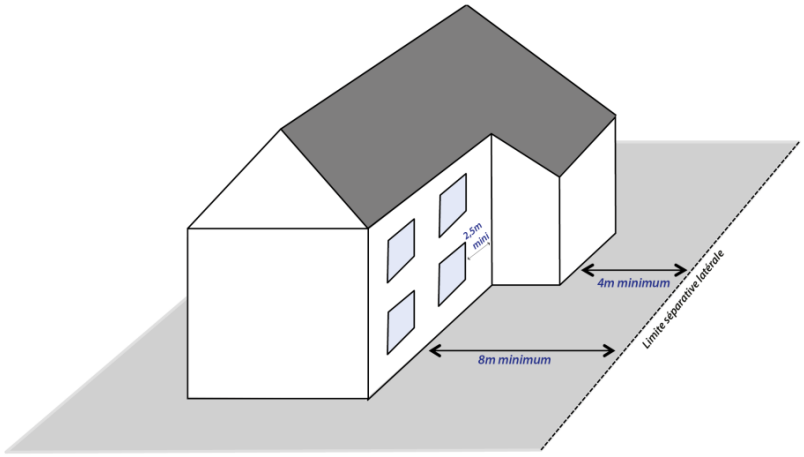
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter conformément au schéma d'aménagement.
- Une attention particulière doit être portée à l'implantation des bâtiments envisagés afin de respecter le site et les bâtiments alentours de grande qualité.
- Les aménagements futurs doivent respecter les clôtures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

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

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

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

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



  - Les annexes, les piscines, ainsi que les garages non contigus à la construction principale, doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ;
  - La construction de plusieurs bâtiments (non contigus) sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à 8m. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

> La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.

> Le mur de clôture existant doit être préservé le long de la rue du Réveillon. La future construction doit intégrer cet élément patrimonial identifié dans le SPR.

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

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

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

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

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

b) Traitement de la façade

> La façade sur la rue du Réveillon doit être préservée.

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

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

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

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

c) Traitement du couronnement

> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect (tôle, bac acier) ;
  - la mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels ;
  - la pose saillante des châssis de toit ;
  - l'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières) ;
  - les lucarnes de type « chien assis ».

> Les toitures peuvent être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.

> Les toitures peuvent également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisées ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.

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

d) Menuiseries et serrureries

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

Fenêtres :

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

Volets :

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

Portes et portails :

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

e) Clôtures

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

f) Dispositions particulières :

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

C. Principes patrimoniaux et paysagers

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

5°/ Adaptation au changement climatique

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

6°/ Stationnement

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

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

nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).

> Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	**Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 0,5 place par logement **- pour tous les autres logements :** 1 place par logement. Cette place doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites.
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 0,5 place pour 3 unités.
Restauration	1 place par tranche de 10m² de salle pour des surfaces de salle supérieures à 30m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres Toutefois, dans un rayon de 500m autour de la gare RER pris à partir des quatre accès, il est exigé 0,5 place pour 2 chambres.

> En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

> Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

> Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

> Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

> La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

7°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.
- Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.
- Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
- La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
- Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m^3 pour 100m^2 de surface imperméabilisée**.
- Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m^2** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

OAP N°6 : 2-4 RUE DES BOSSERONS

1°/ Constats

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

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

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

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



4 rue des Bosserons, source : Googlemaps

Objectifs

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

2°/ Risques

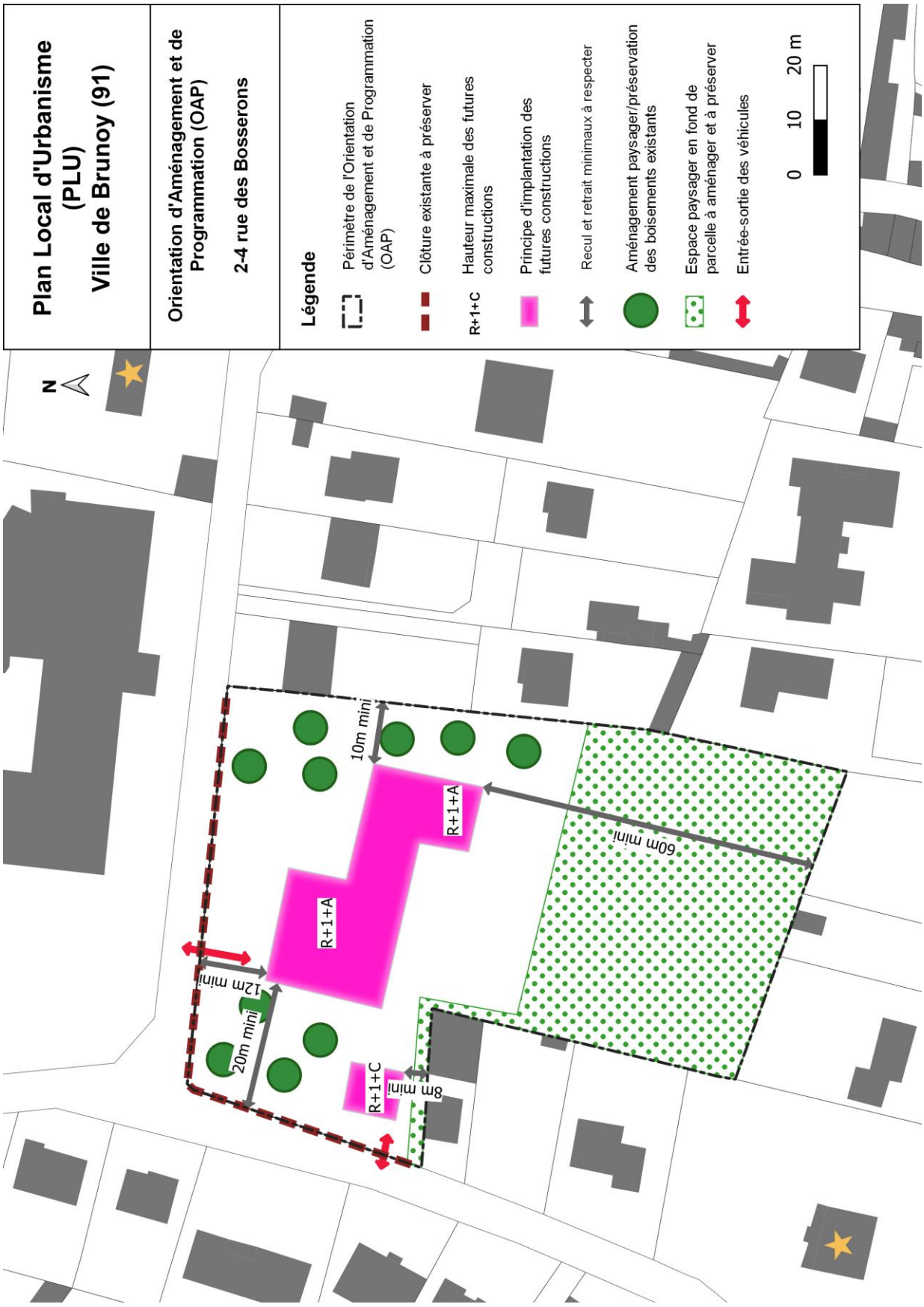
Ce secteur est situé :

- en zone d'aléa fort concernant le risque retrait-gonflement des argiles ;
- une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes.

Les aménagements futurs doivent donc prendre en compte l'existence de ces risques. Il est rappelé l'importance d'étudier préalablement le sous-sol du site avant tout aménagement, afin de mettre en œuvre les modes constructifs adaptés.

En cas d'impossibilité liée à la nature même du sous-sol avérée par une étude ad hoc, l'obligation de réalisation de stationnement en sous-sol peut être levée.

3°/ Schéma d'aménagement



4°/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

La rue des Bosserons est un axe à dominante résidentielle. L'objectif est de conforter cette vocation résidentielle, le gabarit et la configuration de la voie ne permettant pas une multiplication des entrées/sorties de véhicules.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > L'ensemble des sous-destinations de la destination de construction « commerce et activité de service » ; > L'ensemble des sous-destinations de la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».	-

B. Mixité sociale

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisés 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.

C. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

2-4 RUE DES BOSSERONS	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur doit se faire sous forme d'opération d'ensemble.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat intermédiaire
Nombre de logements (A titre indicatif)	**20 logements à l'horizon du PLU**

5°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

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

> Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre ce secteur et le secteur du Quartier des Ombrages et ses abords identifié dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs.

> La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) autorise :

- la construction d'une maison individuelle, dont l'accès se fait par la rue des Cerfs, dont l'implantation et le gabarit doivent s'inscrire dans le respect des constructions existantes le long de cette rue ;
- la construction d'un petit collectif, dont la hauteur doit respecter celle fixée par le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR) indiquée ci-après. Ce petit collectif, dont l'accès se fait par l'actuel portail rue des Bosserons, doit s'implanter en lieu et place de l'actuelle construction principale ou peut s'appuyer sur la construction principale existante qui peut être réhabilitée et faire l'objet d'extensions, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

> L'objectif est double :

- préserver le parc paysager en fond de parcelle, ainsi que les boisements de qualité existant à l'avant et sur la frange Est de la parcelle ;
- s'intégrer au mieux dans le tissu pavillonnaire voisin.

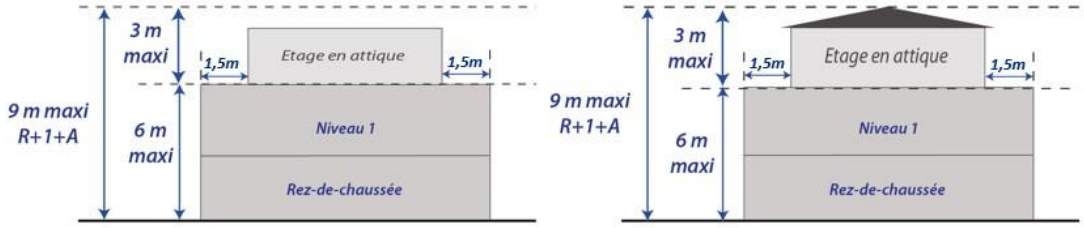
a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Hauteurs maximales autorisées :**

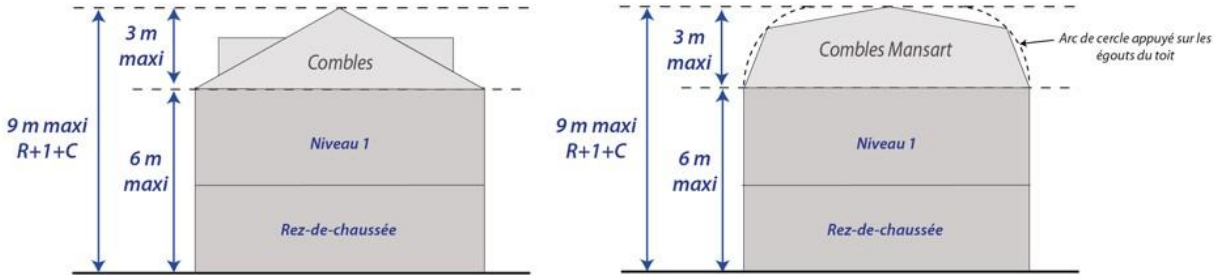
- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants.
- La hauteur maximale des constructions est fixée par un gabarit-enveloppe limité à 6 mètres à l'égout de toit et de 9 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en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

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

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



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



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

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

b) Implantation des constructions :

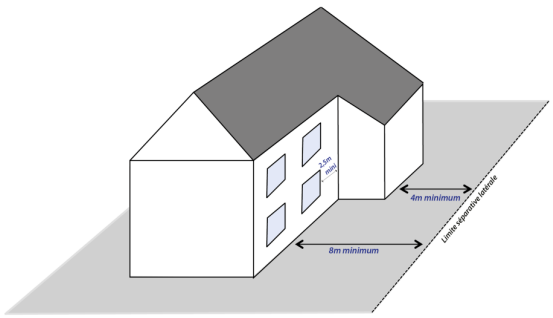
> Les nouvelles constructions doivent respecter la logique d'implantation des constructions existantes, notamment celles implantées sur les parcelles contiguës latéralement.

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

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

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

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



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

> La limite d'emprise publique doit toujours être matérialisée par un mur de clôture.

> Le mur de clôture existant doit être préservé le long des rues des Bosserons et des Cerfs.

> Le rythme parcellaire existant dans le quartier doit être respecté.

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

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

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

- Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - l'utilisation du PVC comme matériau constitutif de la façade (bardage) ;
  - le bois vernis ;
- Les matériaux de construction prévus pour être protégés par un enduit ne peuvent être laissés apparents.

b) Traitement de la façade

- Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades d'une même construction.
- Les enduits doivent impérativement être utilisés pour protéger les maçonneries, sauf lorsque le matériau choisi a la vocation à être utilisé comme parement de façade. La nature et l'aspect des enduits doivent être adaptés à la construction.
- Les matériaux de façade peuvent être diversifiés : la composition de façade peut dépendre des différentes techniques constructives de ces matériaux. Peuvent ainsi être utilisés : le béton, le verre, l'acier, le bardage bois, les matériaux composites, à condition que leur emploi soit dûment justifié dans la logique de composition de la façade.
- Les extensions des constructions existantes doivent proposer une cohérence et une homogénéité de traitement avec la construction principale, en termes de volumes et de matériaux.

c) Traitement du couronnement

- Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect (tôle, bac acier) ;
  - la mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels ;
  - la pose saillante des châssis de toit ;
  - l'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières) ;
  - les lucarnes de type « chien assis ».
- Les toitures peuvent être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.
- Les toitures peuvent également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisées ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.
- Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.
- Les toitures terrasses doivent donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.
- L'éclairement des combles doit être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture ;
- Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire, orientés verticalement, et limités à 1,00m de longueur.
- Les lucarnes doivent être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.
- Les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte ;
- Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public qui dessert la construction.

d) Menuiseries et serrureries

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

Fenêtres :

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

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

> Les menuiseries et leurs parties métalliques doivent être peintes.

Volets :

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

Portes et portails :

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

e) Clôtures

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

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

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

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

g) Dispositions particulières :

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

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> Maintenir la qualité environnementale et paysagère du secteur : encadrement des implantations, de l'artificialisation des sols, imposition d'espaces de pleine terre ;
> Les plantations de pleine-terre doivent être choisies en priorité. Les choix en matière de végétaux doivent répondre aux usages et aux caractéristiques de l'espace public. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.
> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.
> Les arbres remarquables et les alignements d'arbres doivent obligatoirement être maintenus. En cas d'abattage pour vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, ils doivent être remplacés par des arbres d'essence et de port équivalent.
> Les alignements d'arbres doivent être homogènes. Par conséquent, une seule essence d'arbre doit être plantée sur la totalité de l'alignement. Toutefois, en cas de maladie propre à une espèce, une essence différente peut être proposée.
> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.

6°/ Adaptation au changement climatique

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

7°/ Stationnement

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

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

> Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.

> En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

> Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.

> Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.

> Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.

> La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

7°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

> Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

> Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.

- Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
- La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
- Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m^3 pour 100m^2 de surface imperméabilisée**.
- Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m^2** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

OAP N°6 – 2-4 RUE DES BOSSERONS

OAP N°7 : 33-47BIS ROUTE DE BRIE

1°/ Constats

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

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

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

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



33-47bis route de Brie, source : Googlemaps

Objectifs

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

2° / Schéma d'aménagement



3°/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

La route de Brie est un axe à dominante résidentielle. L'objectif est de conforter cette vocation résidentielle, le gabarit et la configuration de la voie ne permettant pas une multiplication des entrées/sorties de véhicules.

De plus, la configuration du site impose une desserte en impasse, peu propice à une circulation automobile trop importante.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > L'ensemble des sous-destinations de la destination de construction « commerce et activité de service » ; > L'ensemble des sous-destinations de la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».	-

B. Mixité sociale

> **Dans l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),** les programmes de construction à destination de logements comprenant plus de 10 logements ne sont autorisés 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.

C. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

35-47bis route de Brie	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur doit se faire sous forme d'opération d'ensemble.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat intermédiaire, habitat individuel
Nombre de logements (A titre indicatif)	**15 logements à l'horizon du PLU**

4°/ Qualité architecturale, urbaine et paysagère

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

> Le principe général est de veiller à la cohérence de l'articulation entre le secteur de projet et le tissu pavillonnaire par une maîtrise des implantations et des gabarits/hauteurs. Il convient donc de privilégier un tissu composé de logements individuels ou intermédiaires peu denses, dans l'esprit des constructions voisines.

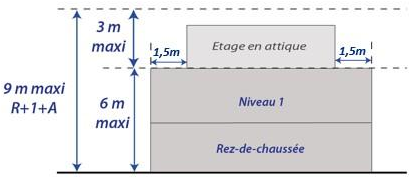
> La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprend également la réhabilitation et le réaménagement d'une villa en meulière traditionnelle, située au 35 route de Brie. Cette villa ne peut être démolie, mais peut être divisée en plusieurs logements, dans le respect des prescriptions édictées ci-avant et de l'architecture existante. Une extension de cette construction peut être autorisée, à condition qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public, qu'elle soit inférieure à 20m^2 d'emprise au sol et qu'elle respecte les hauteurs ci-après. Cette extension doit être implantée préférentiellement le long de la future voie créée afin de limiter les nuisances pour la construction voisine (ensoleillement moindre notamment).

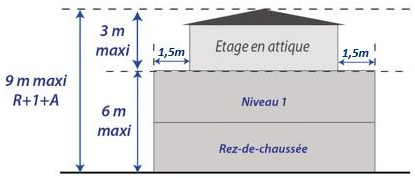
a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

> **Hauteurs maximales des constructions :**

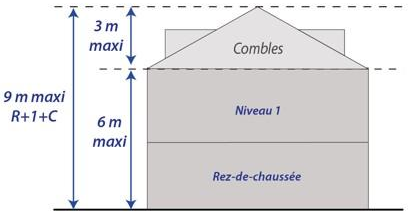
- Les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans les volumes généraux existants et doivent respecter le gabarit suivant, 6m à l'égout et 9m de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 2 niveaux dont le dernier doit être en comble ou en attique
- Pour les toitures-terrasses, la limite est fixée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

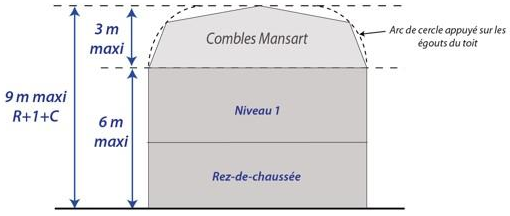
Rez-de-chaussée + 1 niveau + Attique (R+1+A)





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





> **Linéaire de façade :**

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

> **Dispositions particulières :**

- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

b) Implantation des constructions :

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

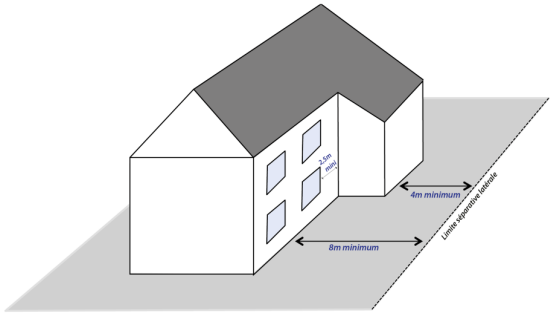
> **Dans le secteur 1 délimité ci-après :**
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le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

> **Dans le secteur 2 délimité ci-après :**
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement, afin de dégager des jardins de frontage qui participent à la structuration du paysage de ce secteur.
- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le respect des distances minimales et des implantations définies sur le schéma d'aménagement. Les distances minimales définies dans le schéma d'aménagement visent à limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes et à permettre un aménagement paysager qualitatif.
- L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 25%.



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

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



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

> **Dispositions particulières :**

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

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

> Le principe est le respect de la cohérence d'ensemble du secteur d'inscription de la construction à venir, dans ses rythmes, ses architectures. Les constructions neuves doivent :

- Soit reprendre les caractéristiques architecturales de la typologie patrimoniale des constructions mitoyennes ou dominantes du secteur dans lequel elles s'insèrent ;
- Soit décliner un vocabulaire contemporain de qualité, dialoguant avec les principes de composition des « villas » voisines sans pour autant les copier.

> Sont interdits :

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

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

b) Traitement de la façade

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

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

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

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

c) Traitement du couronnement

> Sont interdits :

- toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
- toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect (tôle, bac acier) ;
- la mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels ;
- la pose saillante des châssis de toit ;
- l'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières) ;
- les lucarnes de type « chien assis ».

> Les toitures peuvent être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.

> Les toitures peuvent également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisées ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.

> Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

> Les toitures terrasses doivent donner lieu à un traitement d'attique formant couronnement.

> L'éclairement des combles doit être prévu dans la composition architecturale, intégré au pan de couverture ;

> Les châssis de toit doivent être de proportion rectangulaire, orientés verticalement, et limités à 1,00m de longueur.

> Les lucarnes doivent être implantées en cohérence avec l'ordonnancement de la façade.

> Les descentes et gouttières doivent être réalisées en zinc, cuivre naturel ou prépatiné ou fonte ;

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

d) Menuiseries et serrureries

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

Fenêtres :

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

Volets :

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

Portes et portails :

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

e) Clôtures

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

f) Dispositions particulières :

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

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> L'ensemble des espaces non bâtis et non destinés aux circulations doivent être traités en pleine terre et plantés. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.
> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.
> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.
> **Dans le secteur 1 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 35%.
> **Dans le secteur 2 défini précédemment**, le coefficient d'espaces verts de pleine terre ne peut être inférieur à 60%.
> Le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5° / Adaptation au changement climatique

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

6° / Stationnement

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

> Une partie du stationnement permettant de répondre aux besoins du projet peut être mutualisé, conformément au schéma d'aménagement. Cette aire de stationnement mutualisé doit faire l'objet d'un traitement paysager et être plantée.
> Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.
> Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
    - longueur : 5m
    - largeur : 2,30m
    - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m
> Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
> Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le

stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

7°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

> Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

- Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.
- Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
- La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
- Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m^3 pour 100m^2 de surface imperméabilisée**.
- Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m^2** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

Le stockage des déchets ménagers doit être prévu dans un local ou une aire de stockage directement accessible depuis la route de Brie. Cet espace doit être de taille suffisante pour permettre le tri sélectif des déchets et d'un accès aisé pour la collecte. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

OAP N°8 : 65 ROUTE DE BRIE

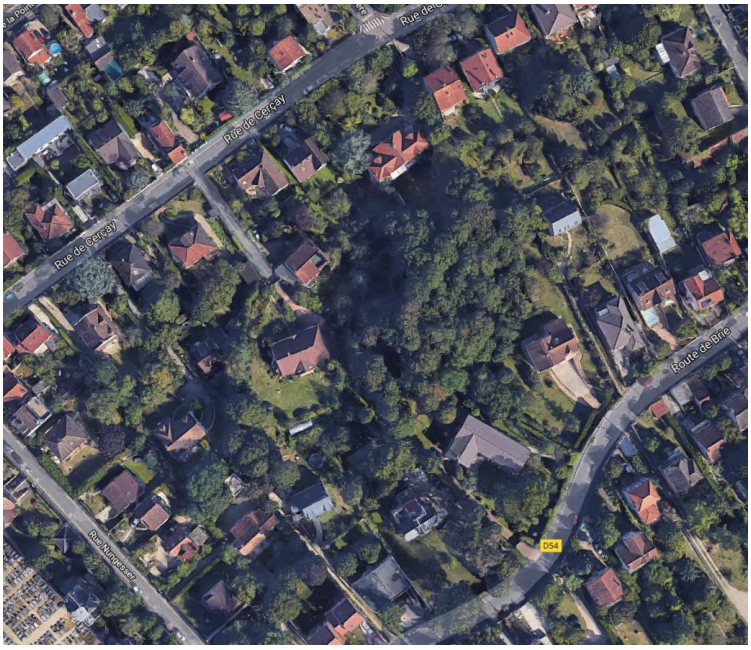
1°/ Constats

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

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

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

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

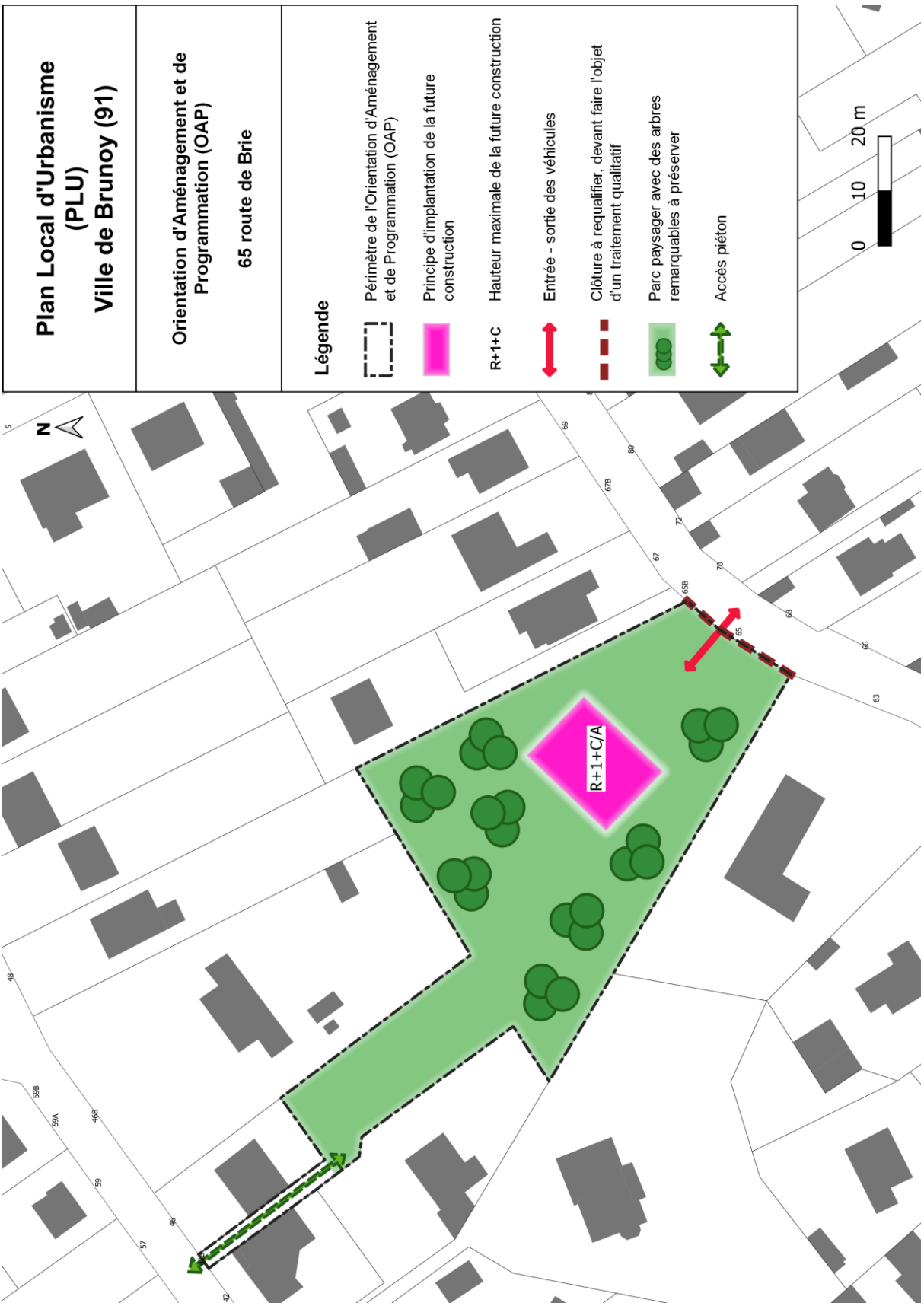


65 route de Brie, source : Googlemaps

Objectifs

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

2°/ Schéma d'aménagement



3°/ Eléments de programmation

A. Mixité fonctionnelle

La route de Brie est un axe à dominante résidentielle. L'objectif est de conforter cette vocation résidentielle, le gabarit et la configuration de la voie ne permettant pas une multiplication des entrées/sorties de véhicules.

De plus, la configuration du site impose une desserte en impasse, peu propice à une circulation automobile trop importante.

Toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont ni interdites, ni autorisées sous condition dans le tableau ci-après sont autorisées sans condition.

INTERDICTIONS	AUTORISATION SOUS CONDITION
Les destinations et sous-destinations suivantes sont **interdites** :	Les destinations et sous-destinations suivantes sont **autorisées sous conditions** décrites ci-dessous :
> Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; > L'ensemble des sous-destinations de la destination de construction « commerce et activité de service » ; > L'ensemble des sous-destinations de la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».	-

B. Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

35-47bis route de Brie	
1/ Echéancier	Le secteur est situé en zone urbaine de la commune. Tous les projets peuvent donc être autorisés dès l'approbation du PLU, dans le respect de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.
2/ Modalités d'ouverture à l'urbanisation	L'évolution de ce secteur doit se faire sous forme d'opération d'ensemble.
3/ Programmation	
Forme urbaine	Habitat collectif
Nombre de logements (A titre indicatif)	**10 logements à l'horizon du PLU**

4° / Qualité architecturale, urbaine et paysagère

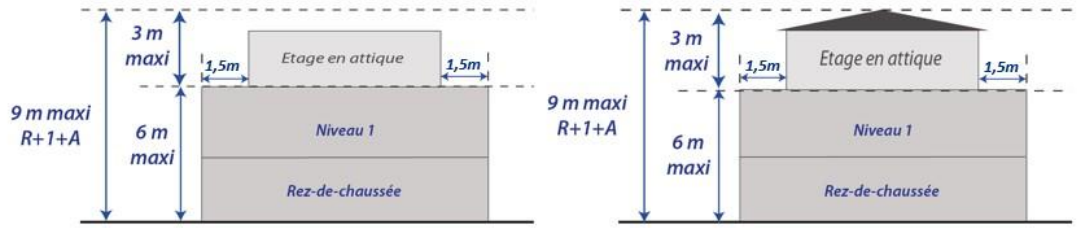
A. Principes d'insertion dans le tissu environnant et organisation des constructions

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

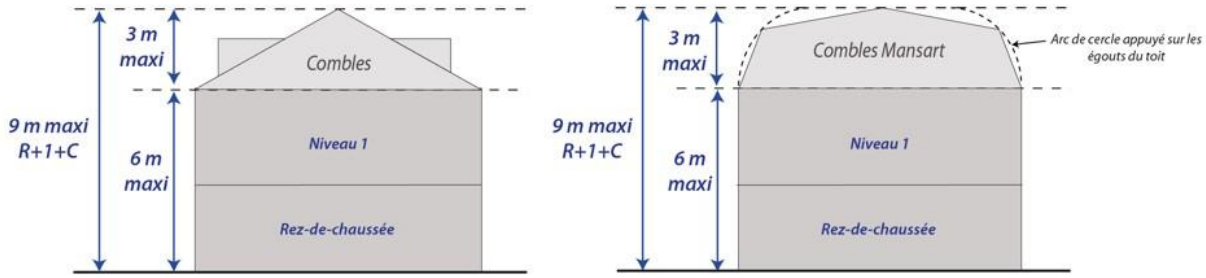
a) Hauteur des constructions / Forme urbaine :

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

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



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



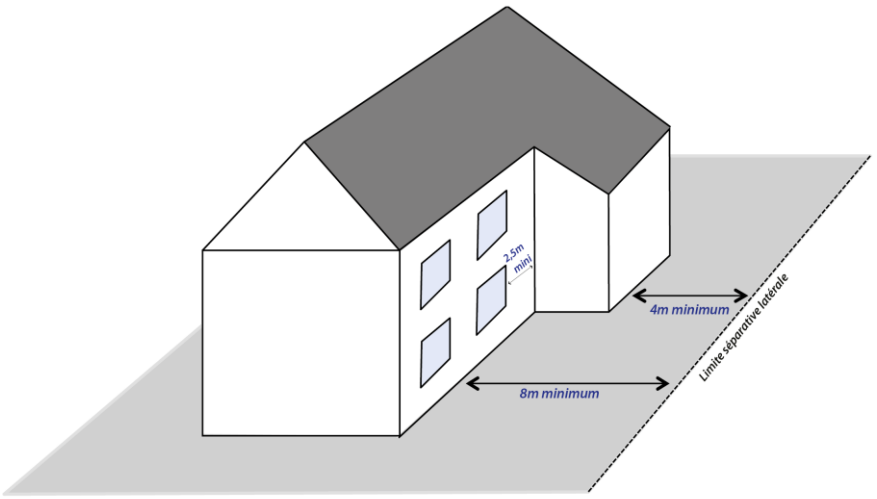
> **Linéaire de façade :**
- Au-delà d'un linéaire de 15m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.

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

b) *Implantation des constructions :*

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

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



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

B. Principes de qualité architecturale

a) Composition architecturale

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

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

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

b) Traitement de la façade

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

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

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

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

c) Traitement du couronnement

> Sont interdits :
  - toute imitation de matériaux naturels (faux bois, fausses pierres, etc.) ou de matériaux traditionnels de couverture (fausse tuile, fausse ardoise, faux zinc, etc.) par des matériaux de synthèse ou préfabriqués ;
  - toute mise en œuvre de matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect (tôle, bac acier) ;
  - la mise en œuvre de couvertures ou d'éléments dans des tons clairs (blanc ou similaire) ou non usuels ;
  - la pose saillante des châssis de toit ;
  - l'emploi de PVC pour les éléments de couverture et leurs équipements (descentes et gouttières) ;
  - les lucarnes de type « chien assis ».

> Les toitures peuvent être couvertes en tuiles mécaniques dont la coloration tendra vers l'ocre clair, ou en ardoises.

> Les toitures peuvent également être couvertes soit en tuiles de bois, soit végétalisées ou, pour les constructions affirmant une écriture contemporaine, en zinc.

> Les toitures terrasses et les dalles de rez-de-chaussée doivent être recouvertes de terre végétale sur au moins 50% de leur surface. Concernant les dalles de rez-de-chaussée, l'épaisseur minimale de terre végétale sur les surfaces recouvertes est de 0,4m.

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

d) Menuiseries et serrureries

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

Fenêtres :

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

Volets :

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

Portes et portails :

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

e) Clôtures

- Sont interdits :
  - L'usage du PVC pour tout élément de clôture ;
  - Les grillages en panneaux préfabriqués soudés ;
  - Les clôtures en redans.
- Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité et d'un soin aussi attentif que la construction qui l'accompagne.
- Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,70m, surmonté d'un dispositif à claire voie composé d'éléments verticaux en bois ou en métal peint de teinte foncée, suffisamment espacés pour garantir une certaine perméabilité et permettre à la végétation d'être visible depuis le domaine public. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès). Les piliers doivent être recouverts d'un chaperon pyramidal et le muret d'un chaperon maçonné. L'enduit du muret de clôture doit être de teinte finale « sable » gris beige ou beige ocré en

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

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

f) Dispositions particulières

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

C. Principes patrimoniaux et paysagers

> L'ensemble des espaces non bâtis et non destinés aux circulations doivent être traités en pleine terre et plantés. Les essences locales et adaptées doivent être choisies en priorité.
> Encourager une gestion différenciée des espaces verts privés, pour favoriser l'installation des essences naturelles et de la faune locale.
> L'aménagement des cheminements, voies d'accès et espaces libres non plantés (surface de stationnement par exemple) doit être réalisé en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux.
> Dans le cadre du projet, une identification précise des arbres remarquables existants doit être réalisée. Ces arbres ne peuvent être abattus que pour des raisons phytosanitaires. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par des sujets de même essence et de même envergure.

5°/ Adaptation au changement climatique

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

6°/ Stationnement

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

> Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%.
> Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
    - longueur : 5m
    - largeur : 2,30m
    - dégagement : 6 ou 5,50m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50m

- Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 30,4 = 30 ; 30,5 = 31).
- Lors de toute opération de construction, d'extension de plus de 40 m² de surface de plancher, ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	1,5 place par logement dont une au moins doit être close et couverte et intégrée au volume de la construction principale (en sous-sol, dans le volume du rez-de-chaussée de la construction principale, accolé à la construction principale en harmonie architecturale avec celle-ci). Pour toute opération de deux logements ou plus, le stationnement doit être prévu en sous-sol. Les places commandées sont interdites. **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme :** **- pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants...) :** 1 place pour 3 unités.

- En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- Lorsque la construction porte sur une destination non prévue au présent tableau, il convient d'utiliser comme ratio celui qui se rapproche le plus de ladite destination. Dans tous les cas, le nombre de places à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction à édifier.
- Dans le cas de transformation de locaux à usage d'artisanat ou de commerce en logements il ne sera exigé qu'une place par logement créé à l'intérieur des locaux préexistants. En cas d'extension des constructions les prescriptions applicables seront celles fixées ci-dessus.
- Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes. Dans le cas contraire, les règles générales s'appliquent y compris si les travaux d'aménagement se traduisent par un ou plusieurs nouveaux logements qu'il y ait ou non extension de la surface de plancher.
- La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, à minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

B. Prescriptions en matière de stationnement des deux roues non motorisés :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés et poussettes doit être couvert, sécurisé et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou dans une construction annexe de plain-pied.

Destinations (telles que définies par le PDUIF)	Normes de stationnement des véhicules individuels non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Equipements publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.
Equipements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur

7°/ Réseaux

A. Accès

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette largeur minimale s'applique sur toute la longueur de la voie d'accès mais elle ne s'applique pas au portail.

B. Voirie

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours. L'avis des services concernés pourra être requis pour apprécier le caractère suffisant de cette desserte.

C. Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

D. Assainissement

> Le règlement d'assainissement du SyAGE doit être appliqué. Le système d'assainissement du SyAGE est de type séparatif : les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts.

E. Eaux pluviales

> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Conformément au principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle et de « zéro rejet » au domaine public, les eaux pluviales doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.
- Le principe de « zéro rejet » s'applique à toute situation entraînant un nouveau rejet : nouvelle construction individuelle ou collective (ou extension), création de surfaces imperméabilisées ou mise en conformité des installations privées.
- Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues, bassin à ciel ouvert, jardins de pluies…) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.
- La nature du dispositif à mettre en place dépendant notamment des caractéristiques du sous-sol et du bâti environnant, une étude géotechnique préalable intégrant la gestion des eaux pluviales est fortement conseillée.
- Le volume utile de l'ouvrage d'infiltration doit permettre de contenir une pluie décennale (hauteur de pluie de 43mm en 4h) avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction d'un test de perméabilité. En l'absence de test de perméabilité, le SyAGE exige un ouvrage d'un **volume utile minimum de 4m^3 pour 100m^2 de surface imperméabilisée**.
- Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables **de plus de 300m^2** devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante (8mm a minima). A défaut, un dispositif de dépollution doit être mis en place conformément aux prescriptions techniques du SyAGE.

F. Autres réseaux

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

G. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent respecter le règlement du SIVOM en vigueur.

OAP N°8 – 65 ROUTE DE BRIE

TITRE 2 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

OAP N°9 : LES HAUTES MARDELLES

1°/ Constats

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

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





Extraits de l'étude Citallios sur le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des Hautes Mardelles :

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

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

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

OAP N°9 : LE NPNRU DES HAUTES MARDELLES



LE PROJET D'ORIGINE

Les architectes :
Le quartier des Hautes Mardelles a été réalisé entre 1968 et 1971 par les architectes Daniel Badani et Pierre Roux-Dorlut.

Fondée en 1946, et active pendant une cinquantaine d'années, l'agence de Daniel Badani et Pierre-Roux Dorlut est l'une des plus prolifiques de son époque.

"Sa production, répartie surtout en région parisienne, dans le Sud de la France et dans les ex-colonies Africaines est autant marquée par son aspect "quantitatif" que par une exigence de qualité rarement démentie. Le duo, pénétré des utopies mais aussi des "appétits" de ces années d'après guerre, apparait comme emblématique des grands professionels francais de l'époque."
extraits de l'article "Badani et Roux-Dorlut, Des orfèvres de la grande échelle", publié sur le site du Moniteur le 15 mai 2013

Ils réaliseront plus de 13 000 logements, dont des quartiers entiers, un grand nombre d'équipements, d'écoles, d'institutions, mais aussi de grandes infrastructures.

Comme Beaudouin ou Pouillon, Badani et Roux-Dorlut excellent à travailler l'architecture de la grande échelle, en constituant de sobres ensembles, bâtis sur la base d'une composition géométrique affirmée. Ils croyaient dur comme fer à la pensée conjointe et indissociable de l'architecture et de l'urbanisme. Pour eux, l'art de construire va de pair avec l'art de bâtir la ville

"Saisie entre territoire et paysage, conformité et nouveauté, celle dont procède l'oeuvre de Badani et Roux-Dorlut ne s'érigeraient-elles pas d'un tel dualisme ? C'est alors la quête de ce milieu par essence transitoire, fugitif et contingent qui la caractériserait le mieux."
extrait de l'introduction de "BADANI, ROUX DORLUT - Architecte", éditions HYX, 2016

Le projet :
Réalisée par la Société immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, l'opération regroupe 1010 logements sociaux, deux écoles maternelles, et un centre de services publics. Plus de 60 % du site est reservé aux espaces verts, les circulations automobiles étant reportées en périphérie du quartier.



OAP N°9 : LE NPNRU DES HAUTES MARDELLES

LE PROJET D'ORIGINE

1. Un paysage structurant

Le paysage accompagne la grande continuité nord-sud, depuis la vallée du Réveillon vers la vallée de l'Yerres. Celle-ci devient l'artère principale du quartier, qui permet d'accéder à l'ensemble des logements à pied.

2. Un quartier connecté

Bien que très diversifié dans sa forme urbaine et dans son type d'architecture proposée, le quartier est néanmoins pensé pour être intégré à son territoire, avec la mise en place de connexions qui permettent d'ouvrir le quartier à son environnement

3. Une architecture paysage

L'architecture des bâtiments est pensée en rapport étroit avec la topographie. Plus le site est bas, plus les bâtiments montent pour profiter des vues lointaines.
L'ensemble permet de maintenir une ligne de crête homogène sur l'ensemble du site.

4. Des entités spécifiques dans une logique d'ensemble

Au sein du quartier se dessinent des entités et des environemments spécifiques, marqués pour chacun par un bâtiment en "C" qui s'entoure autour d'une butte paysagère avec une aire de jeux.

5 . Des équipements pensés pour les habitants

Le quartier n'est pas uniquement contitué de logements, il offre également des équipements au service des habitants. Il est ainsi pensé dès l'origine la réalisation de 2 écoles, ains qu'un pôle de service pour les habitants.

Sur la maquette d'origine (image ci-contre) on peut remarquer quelques diférences avec le projet réalisé :
- les continuités douces envisagées dans le projet originel ne semblent pas avoir été poursuivies lors de la réalisation de l'opération, expliquant en partie le manque de connexion avec le territoire
- la continuité structurante paysagère nord-sud ne semble pas avoir été développée et prolongée lors de la réalisation de l'opération
- la partie est des Provinciales a été quelques peu modifiée
- le pôle de services publics a été reconfiguré



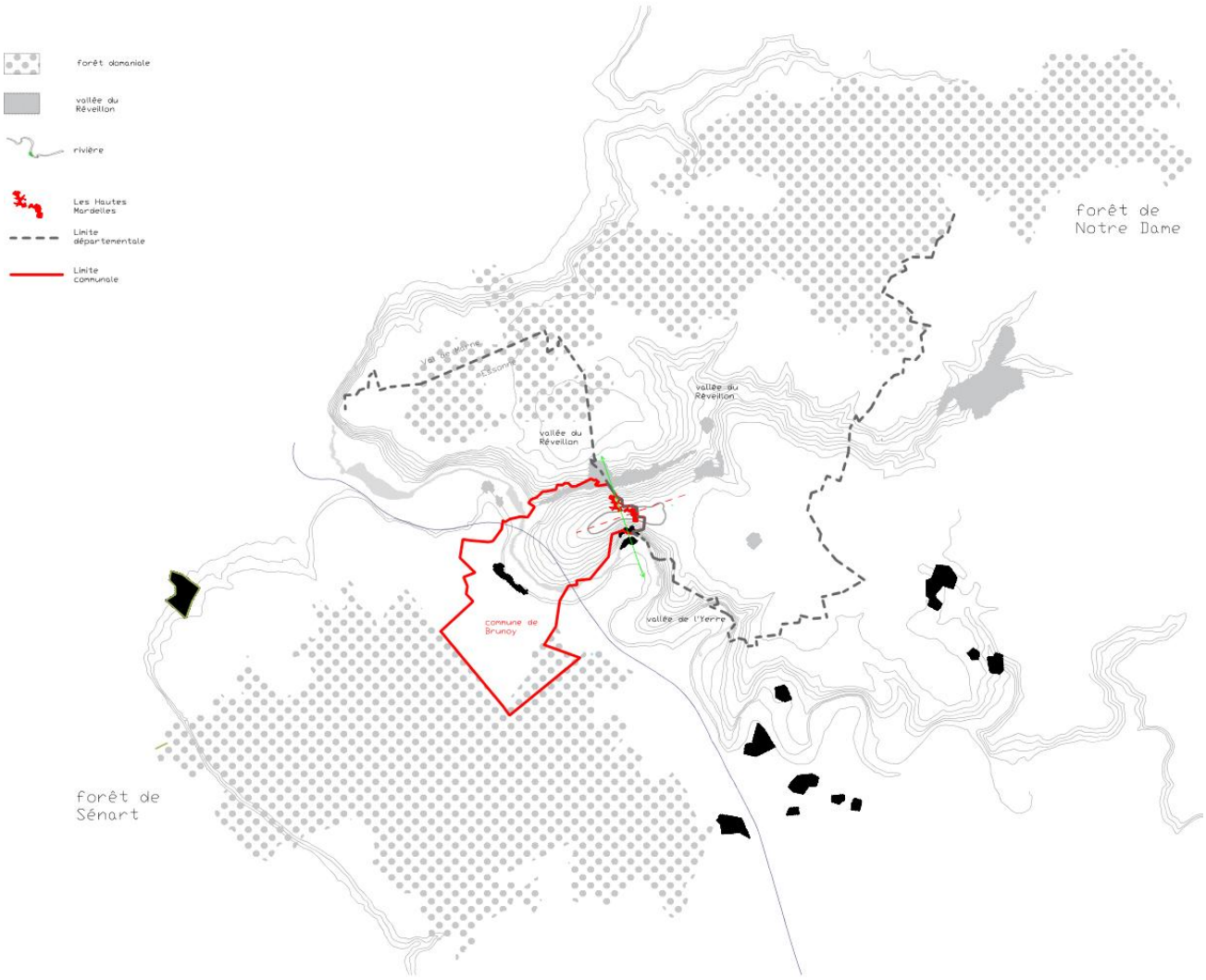
OAP N°9 : LE NPNRU DES HAUTES MARDELLES

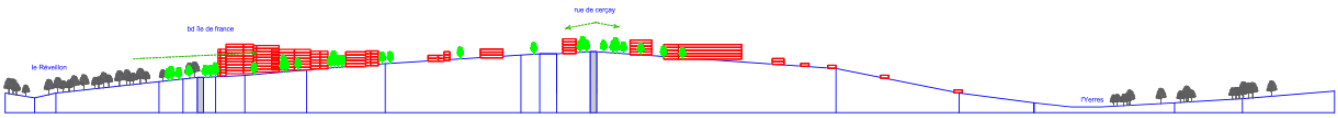
Un quartier qui fait le lien entre l'Yerres et le Réveillon

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

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

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





OAP N°9 : LE NPNRU DES HAUTES MARDELLES

Objectifs

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

2º/ Principes d'aménagement

A. Diversifier l'offre en logements et améliorer la mixité sociale

Outre la réhabilitation des logements n'ayant pas encore été réhabilitée, le NPNRU des Hautes Mardelles prévoit la construction d'environ 350 logements, dont 100 logements à l'horizon du PLU.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifie les différentes poches pressenties pour accueillir ces nouveaux logements.

Les sites identifiés, implantés sur les hauteurs, à savoir de part et d'autre de la rue de Cerçay et de la route de Brie, correspondent soit :

- à des espaces aujourd'hui non constructibles car traversés par une ligne haute tension qui sera enfouie dans le cadre de la mise en œuvre du projet ;
- à des secteurs d'équipements dont la démolition est envisagée, avec une reconstruction sur un autre site pour une optimisation foncière et en termes de fonctionnement des équipements en eux-mêmes ;
- à de grandes parcelles sous-densifiées, situées au Sud de la rue de Cerçay et appartenant à des bailleurs sociaux.

Afin de s'intégrer au mieux dans le grand paysage, un gabarit de R+4 (rez-de-chaussée + 4 niveaux) doit être privilégié. De plus, l'emprise au sol des bâtiments doit rester limitée et une urbanisation sous forme de « petits plots » ou de petits collectifs en escalier doit être privilégiée pour préserver le caractère aéré du quartier et les vues existantes sur les deux vallées, ainsi que la forte présence végétale.

Les nouvelles constructions ne doivent pas s'implanter en front bâti le long de la rue de Cerçay, afin de laisser un accès permanent au grand paysage en tout point du quartier.

Ces nouveaux logements doivent contribuer à l'amélioration de la mixité sociale du quartier par la création d'une offre en logements en accession à la propriété, inexistante à l'heure actuelle dans le quartier des Hautes Mardelles, composé uniquement de logements sociaux. Les nouveaux programmes devront comprendre majoritairement des logements de taille moyenne, voire quelques petits logements.

Ces nouvelles opérations participeront ainsi à l'ouverture du quartier et à sa déspécialisation sociale. Elles permettront de faciliter le parcours résidentiel au sein du quartier et pour les ménages de la commune.

B. Conforter le rôle d'accueil d'équipements modernisés, destinés aux habitants du quartier, ainsi qu'à l'ensemble des Brunoyens

L'identité sociale du quartier des Hautes Mardelles repose sur la forte densité des équipements scolaires, sociaux et sportifs. Le quartier est le deuxième pôle d'équipements de la commune, après le centre ville.

Cette caractéristique est, sans conteste, une des forces du quartier.

Le projet actuel conforte le rôle d'accueil d'équipements modernisés, destinés aux habitants du quartier, et plus largement de la commune, dans un souci de désenclavement et d'amélioration de la mixité sociale.

Les équipements sont pour la plupart maintenus à leur emplacement et rénovés, voire démolis/reconstruits pour certains d'entre eux :

- Collège Albert Camus ;
- Ecole Jean Merlette qui va être transformée en groupe scolaire ;
- Gymnase ;
- City Stade ;
- Pôle de service public ;
- Centre socio-culturel (démoli/reconstruit) ;
- Parc des sports (actuellement en construction).

Les équipements scolaires obsolètes sont démolis (Vigne des Champs, Champ fleuri, La Sablière), ainsi que la crèche et la PMI.

De nouveaux équipements apparaissent pour remplacer les équipements obsolètes démolis, renforcer le désenclavement du quartier et mieux structurer les espaces libres :

- Cité éducative, ainsi qu'un Relais Assistantes Maternelles (RAM) au Nord ;
- Plaine des Sports à l'Est.

C. Réaffirmer la trame paysagère originelle et l'ouvrir sur les quartiers environnants

Le projet de renouvellement urbain du quartier doit confirmer l'inscription de celui-ci dans le grand paysage et faire de la trame verte, non seulement le support d'une biodiversité réaffirmée, mais également un élément créant du lien entre les différents quartiers de la Ville et la commune voisine, ainsi qu'entre les différentes entités naturelles qui composent le territoire brunoyen (vallée de l'Yerres et vallée du Réveillon notamment).

Le projet dit contribuer à transformer, améliorer et développer les espaces verts actuels.

Au Nord :

- Le lien historique vers la vallée du Réveillon est reconstitué ;
- La future Cité éducative est développée dans un cadre de verdure fort.

A l'échelle du quartier :

- La structure piétonne originelle est confortée par la création d'un axe Nord-Sud végétalisé qui crée une liaison entre les deux vallées : l'Axe vert ;
- Plus largement, le quartier est irrigué par une trame verte forte ;
- La ligne à haute tension est enfouie du Réveillon au Nord à la route de Brie au Sud ;
- La part importante des espaces verts est maintenue et développée au travers de projets neufs (bâtiments ayant une emprise au sol limitée et construit sans continuité) ;
- Les cœurs d'îlot sont réaménagés à l'attention de chaque bâtiment concerné mais restent ouverts au paysage et aux habitants.

D. Organiser l'offre en stationnement

Des emplacements de stationnement aux pieds des immeubles réorganisés :

Le stationnement résidentiel est organisé à proximité des immeubles.

Un traitement paysager permet :

- d'en atténuer l'impact visuel ;
- de délimiter la séparation espace public/espace privé ;
- d'assurer un bon écoulement des eaux par le biais de noues aménagées spécialement.

Les emplacements de stationnement dans les immeubles neufs :

Chaque nouveau programme de logements sera pourvu d'un nombre de places de stationnement suffisant en sous-sol.

Les emplacements de stationnement auprès des équipements :

Chaque équipement dispose de stationnement propre à ses besoins (équipements scolaires, gymnase, centre socio-culturel).

E. Améliorer la desserte en transports en commun

La desserte en transports en commun actuelle doit être confortée par l'implantation d'arrêts de bus à intervalles réguliers, notamment le long du boulevard de l'Ile-de-France.

L'actuelle ligne M est un élément fort de la politique de désenclavement du quartier des Hautes Mardelles menée par la Ville de Brunoy depuis déjà plusieurs années.

F. Réorganiser le réseau viaire

Le quartier des Hautes-Mardelles est desservi par une voie unique qui en fait le tour : le boulevard de l'Ile-de-France.

Il semble nécessaire de revoir le tracé de cet axe afin :

- de réduire les distances actuelles entre les stationnements et les immeubles ;
- de contribuer à désenclaver le quartier en améliorant sa traversée Est-Ouest ;
- de permettre l'implantation d'un équipement public structurant le quartier ;
- de dégager de nouvelles emprises constructibles en bordure de la rue de Cerçay (en complément de l'enfouissement de la ligne haute tension).

G. Prendre en compte les risques existants

Ce secteur est situé :

- en zone d'aléa fort concernant le risque retrait-gonflement des argiles.

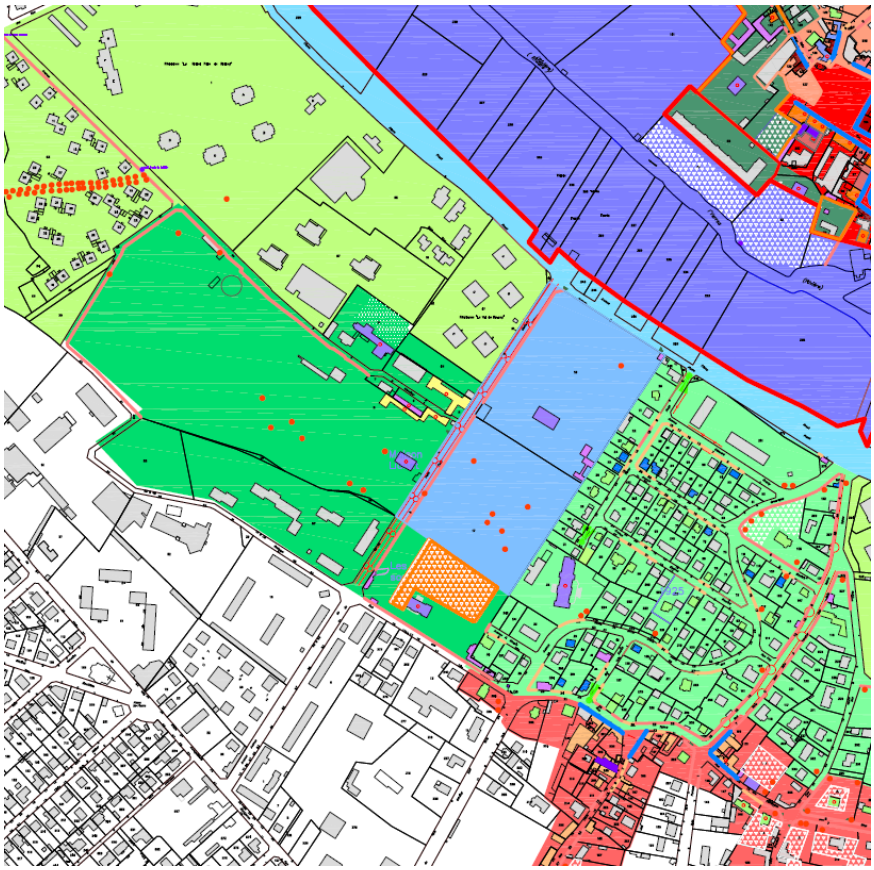
Les aménagements futurs doivent donc prendre en compte l'existence de ce risque. Il est rappelé l'importance d'étudier préalablement le sous-sol du site avant tout aménagement, afin de mettre en œuvre les modes constructifs adaptés.

OAP N°10 : LES OMBRAGES - MUSEUM

1°/ Constats

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

Extrait de la cartographie règlementaire du SPR



Aire AP2 – AIRE DE LA RIVIERE ET DE SES ABORDS

AP2a : site classé de la vallée de l'Yerres

AP2b : parcs de Clairefontaine et de la villa des Sources

AP2c : linéaire de la RD 94

Aire AP3 – AIRE DES COTEAUX DE L'YERRES

AP3a : Rue des Vallées et Rue du Réveillon

AP3b : AP3b : villa Lionet, villa des Sources et Petit Château

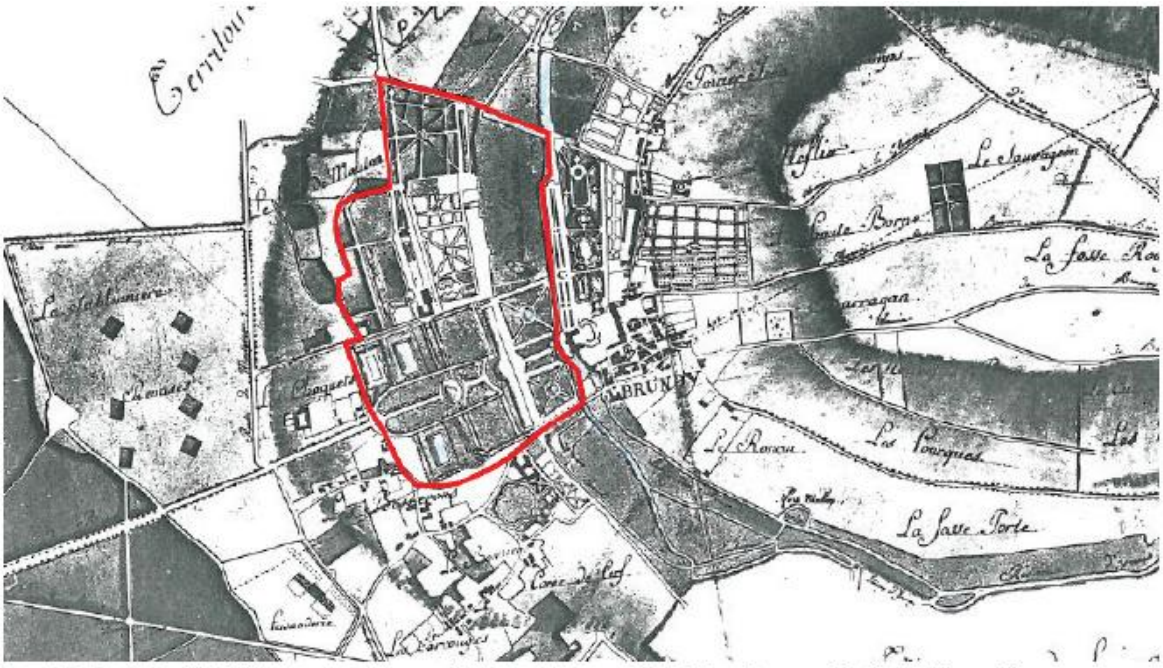
AP3c : Quartier des Ombrages et ses abords

AP3d : Résidences de la vallée de l'Yerres

A. Un secteur porteur de l'Histoire brunoyenne

Les parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP se trouvent à la convergence des anciens grands domaines qui ont façonné l'Histoire et le tissu urbain brunoyen : parc des Eaux de Brunoy, domaine de Jean Paris de Monmartel autour du Grand Château, aujourd'hui détruit, domaine du Petit Château racheté par le Comte de Provence.

Les paragraphes en italique sont extraits du Diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR) adopté le 18 février 2019. Il est en effet nécessaire de faire quelques rappels historiques pour bien comprendre les différents enjeux patrimoniaux qui pèsent sur ce secteur central du tissu urbain brunoyen.



1785 : Le Petit Château est au coeur d'un grand ensemble de jardins aux faciès différenciés

Extrait du diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

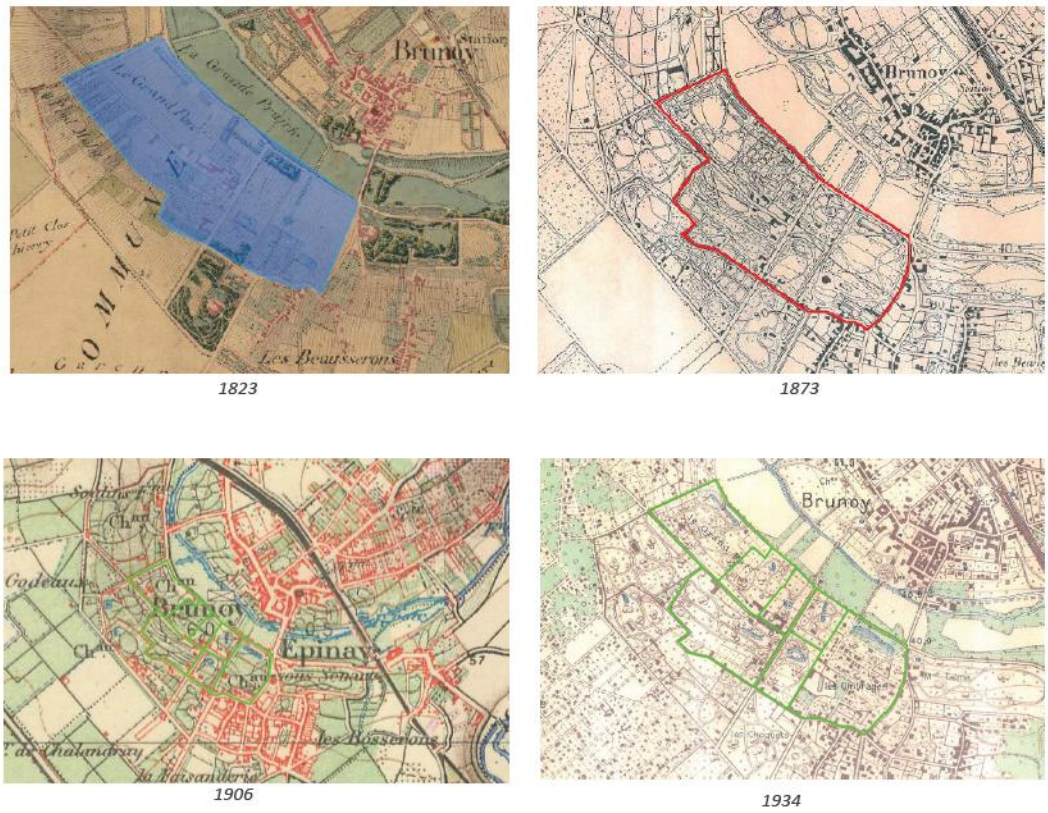
Du domaine à la villégiature : un morcellement progressif

Après le départ en exil du Comte de Provence, les deux châteaux de Brunoy et leurs dépendances furent en très grande partie détruits. Du Petit Château il subsista essentiellement l'aile Est, corps de bâtiment disposé perpendiculairement à la clôture du parc (aujourd'hui rue du Petit Château) ainsi que son retour en U. Ce vestige de la monarchie ainsi que les terres morcelées furent vendus comme biens nationaux par l'État à des propriétaires privés à partir de 1793.

Le Petit Château et les terres de ses abords immédiats furent divisés en grandes propriétés, qui connurent des évolutions différentes jusqu'à aujourd'hui. La période qui suivit la Révolution fut marquée par la création de grandes propriétés, sur ces lots hérités du domaine, mais pas seulement.

L'arrivée du chemin de fer en 1849 inaugura une nouvelle phase de transformation urbaine, avec la multiplication de « résidences secondaires » - grandes villas entourées de parc - de la bourgeoisie parisienne.

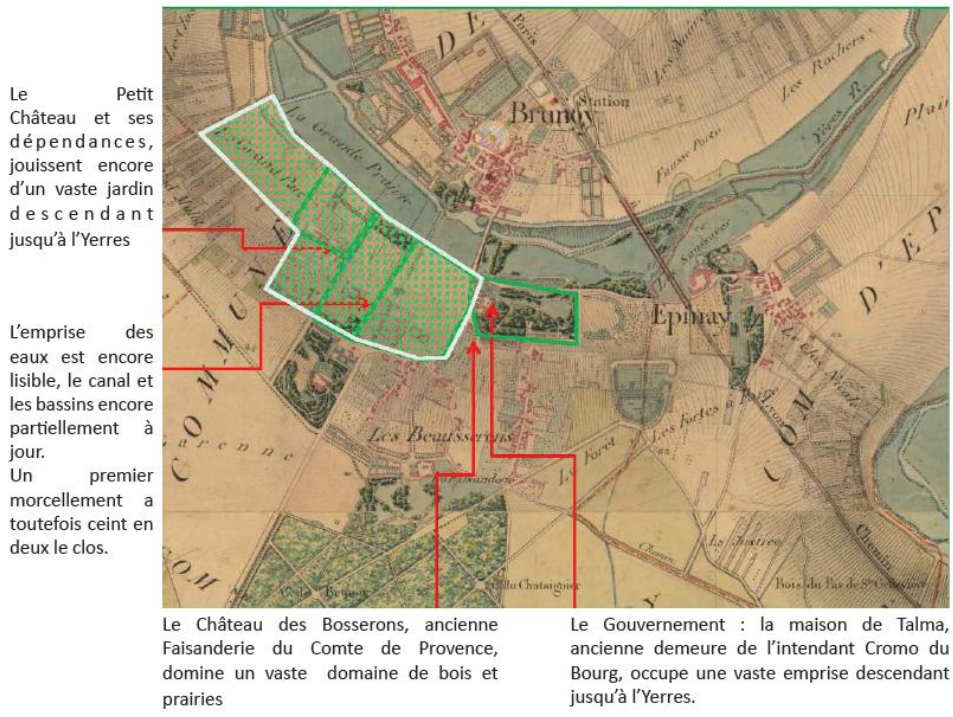
C'est à partir de 1904 que les grandes propriétés commencèrent à être démantelées pour laisser la place à des lotissements.



Extrait du diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

1823 : Un paysage en voie de se réinventer

Le démantèlement du domaine du Comte de Provence va donner lieu à l'invention d'un nouveau paysage bourgeois : le Petit Château perd son échelle et devient une villégiature « bourgeoise », à l'instar des propriétés qui sont bâties au 19ème siècle.

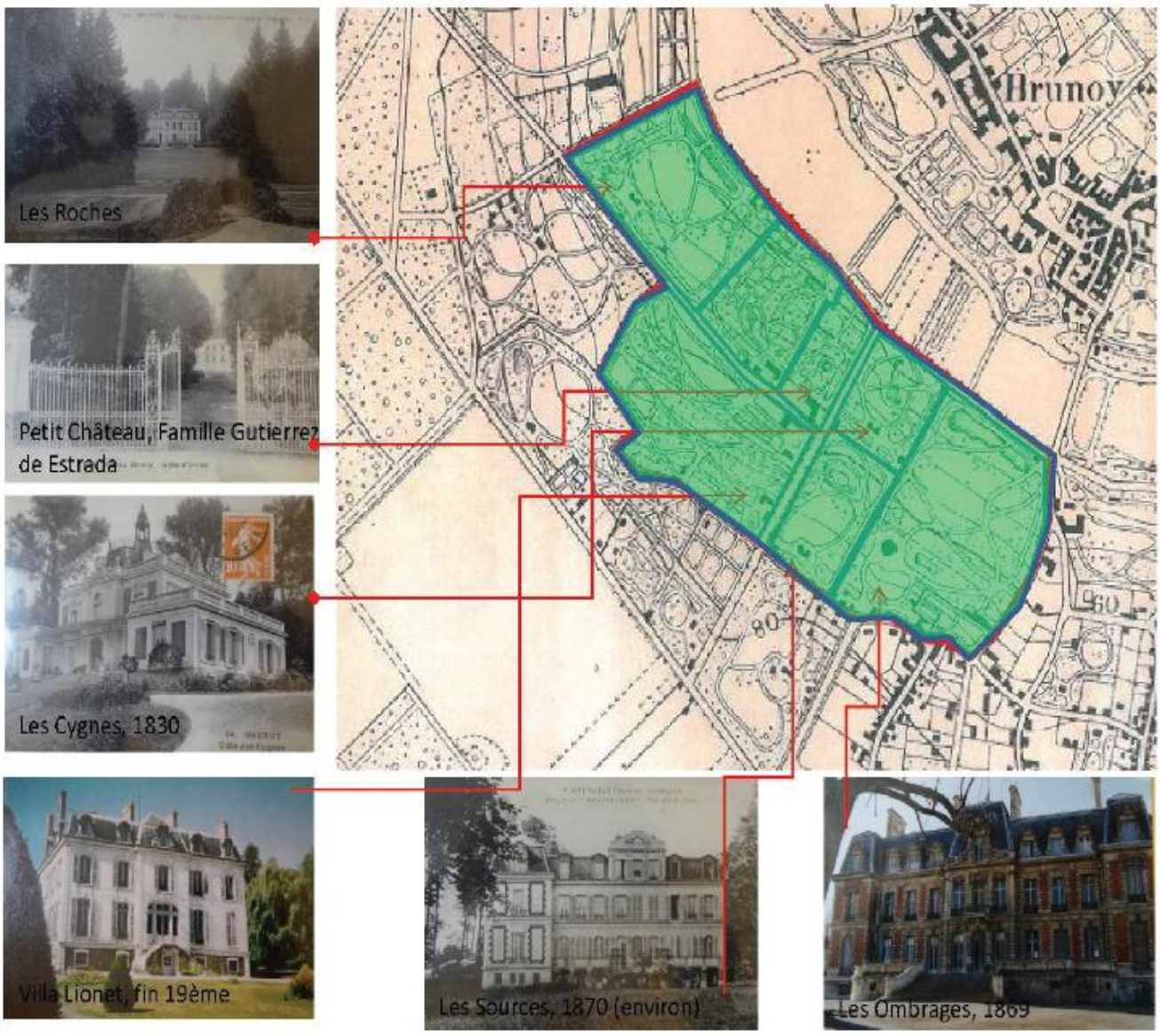


Extrait du diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

1873 : La maturité d'un nouveau paysage

A la fin du 19ème siècle, le nouveau paysage est constitué : il présente des codes communs, avec de vastes propriétés enserrées dans de vastes parcs paysagers, accompagnés de dépendances diverses permettant non seulement le fonctionnement des propriétés mais aussi le divertissement de ses occupants : serres, pièces d'eau, théâtres, folies, écuries…

A cette époque, le domaine du Petit Château, morcelé en plusieurs grandes propriétés bourgeoises offre donc un paysage fortement façonné par l'Homme.



Extrait du diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

A l'heure actuelle, le domaine a été démantelé, morcelé, loti, bâti, mais reste toujours lisible à l'échelle macro.

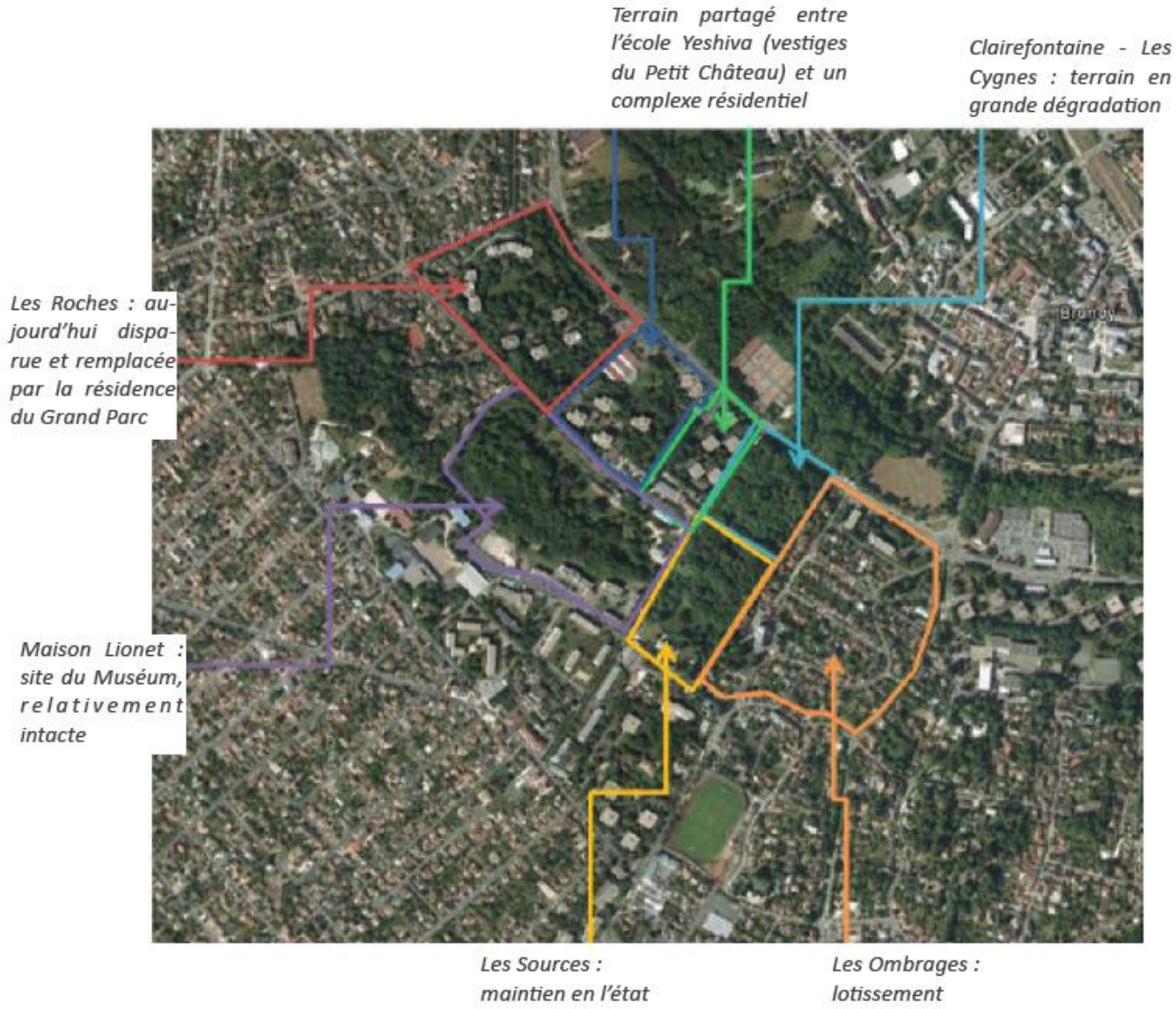
Le Petit Château a perdu sa relation avec la rivière, mais celle-ci se lit encore partiellement comme au cœur d'un ancien domaine paysager :

- par les espaces libres des berges de l'Yerres ;
- par les espaces libres de Clairefontaine et des Sources ;
- par les espaces libres de la propriété Lionet.

A l'échelle micro, ce patrimoine paysager et bâti est en voie d'effacement, mais demeure lisible :

> par les murs qui enserrent la propriété, racontant une échelle autrefois plus vaste ;
> par quelques vestiges architecturaux du Petit Château

La cartographie ci-après, extraite du diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR) identifie les différentes propriétés bourgeoises issues du morcellement du domaine du Petit Château.



Extrait du diagnostic du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

OAP N°10 : LES OMBRAGES - MUSEUM

Le présent périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprend les grandes propriétés suivantes, en tout ou partie :

> Les Ombrages

La propriété des Ombrages a été lotie dès 1926. Néanmoins, sa mémoire est encore prégnante sur le territoire par :

- des éléments bâtis : du château à ses dépendances ;
- ses limites, ses murs, ses tracés : l'avenue des Ombrages est l'allée menant au Château, la rue Talma bordant en partie la limite de propriété du Château des Ombrages.

Enjeux définis par le SPR pour ce site :

> Maintenir, restaurer les éléments bâtis : Château des Ombrages, éléments d'accompagnement (pavillons, écuries, ferme…) ;
> Maintenir la lecture des limites du domaine.

> Les Sources

Construite par Monsieur Hardouin vers 1872, la villa « Les Sources » est implantée dans la partie haute du parc du Grand Château, là où se situaient les réservoirs des grandes eaux.

Enjeux définis par le SPR pour ce site :

> Maintenir les éléments bâtis majeurs avec possibilités d'extension du volume bâti originel ;
> Maintenir les éléments bâtis d'accompagnement ;
> Maintenir des murs avec percements ponctuels possibles ;
> Maintenir un vaste espace de jardin.

> Clairefontaine - Villa des Cygnes

Construite pour un propriétaire parisien, Monsieur Riant, en 1830, la villa des Cygnes occupe une partie de l'ancien parc du Petit Château. Edifiée dans un style néo-classique, mêlé de néo-Louis XIII, la villa est aujourd'hui ruinée. Le jardin est retourné à un état « naturel ». Cependant, des éléments paysagers qui agrémentaient le parc sont encore présents. Les pièces d'eau, qui accueillaient les cygnes, sont ponctuées de petites fabriques de jardin : pavillons, grottes, pontons, îles, portails…

Enjeux définis par le SPR pour ce site :

> Maintenir les murs, grilles et portails, avec percements ponctuels possibles ;
> Maintenir un vaste espace de jardin en lien avec l'Yerres ;
> Préserver le parc et les éléments paysagers qui le composent ;
> Protéger les arbres remarquables présents dans le parc et les mettre en valeur.

> **Maison Lionet**

Appelée par erreur « Petit Château », la villa Lionet a été édifiée au milieu du XIXème siècle sur la portion Sud du parc du Petit Château, celle sur laquelle se trouvaient les communs. Elle a été acquise en 1895 par un Monsieur Lionet.

La plupart des dépendances ont disparu ou sont dans un état vétuste. Le très grand parc a été tronqué seulement au Sud d'une bande occupée par des immeubles de logement des années 1970 (rue des Godeaux).

Enjeux définis par le SPR pour ce site :

- Maintenir, mettre en valeur les éléments bâtis, en particulier les anciens communs du château du Comte de Provence ;
- Maintenir les murs ;
- Maintenir, mettre en valeur des éléments résiduels des jardins, en particulier la pièce d'eau ;
- Protéger les arbres remarquables présents dans le parc et les mettre en valeur.

B. Un secteur porteur d'avenir pour Brunoy

Outre l'aspect patrimonial, les parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP jouent un rôle essentiel dans le rayonnement de la commune de Brunoy.

En effet, les parcelles de la villa Lionet, de la villa des Sources et de la villa des Cygnes sont à l'heure actuelle la propriété du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN).

Implanté depuis 1971, date d'acquisition de l'emprise de la Villa des Sources, il accueille le laboratoire d'écologie général spécialisé comprenant une unité de recherche (UMR 7179 CNRS « Mécanismes adaptatifs : des organismes aux communautés ») dont le travail s'appuie sur l'étude du microcèbe.

Actuellement, plusieurs animaleries sont éparpillées sur la parcelle dite « du Grand Château » (villas des Sources et des Cygnes) dans plusieurs bâtiments. Les locaux de recherches, ainsi que les quelques 470 microcèbes en élevage entourés d'un vaste parc, se situe également sur cette parcelle. En face, se trouve la villa Lionet, appelée à tort « Petit Château » abritant les services administratifs essentiellement.

Le MNHN a porté à la connaissance de la commune sa volonté de recentrer ses activités sur la seule parcelle dite du « Petit Château » à l'ouest de l'avenue du Petit Château et de développer un ambitieux projet scientifique de développement d'un Pôle Biodiversité – Santé (BioDiSan) à Brunoy. En s'appuyant sur les savoir-faire et les infrastructures déjà existants à Brunoy, le Pôle Biodiversité-Santé vise à contribuer à une meilleure maîtrise sociétale des changements globaux :

- en développant des recherches pour proposer des solutions de développement durable respectueux de l'environnement, d'intégration des questions de santé humaine et animale et de préservation de la biodiversité ;
- en proposant des solutions pour mieux gérer les ressources naturelles, mieux vivre dans un environnement changeant, mieux s'adapter à l'évolution du monde socio-économique ;
- en mettant ces solutions à la disposition des collectivités et des citoyens par des enseignements et des formations adaptés.

Ce projet constitue une véritable opportunité pour Brunoy, tant en termes de création d'emplois que de rayonnement. La Ville souhaite donc accompagner ce projet de développement, tout en préservant un patrimoine bâti et paysager remarquable.

La Ville, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération et la Région, souhaite acquérir la parcelle du « Grand Château » afin d'y réaliser des études plus poussées sur la biodiversité de ce site. Il s'agit là d'un préalable indispensable à tout projet d'éventuelle ouverture au public de ce parc, fortement anthropisé au temps de la splendeur de la Villa des Cygnes, mais aujourd'hui confidentiel et revenu à l'état sauvage.

Sont également comprises dans le périmètre de l'OAP le Château des Ombrages et les parcelles voisines. Propriété de la commune, le Château des Ombrages a été réhabilité et accueille aujourd'hui une école élémentaire. Un périmètre d'étude a été instauré en 2013 et renouvelé en 2018 par la Ville sur ce secteur. En effet, la municipalité, soucieuse de répondre aux besoins actuels et futurs de la population brunoyenne, porte un important projet d'adaptation des équipements publics communaux et, notamment, la réhabilitation-extension de l'école élémentaire des Ombrages avec la construction d'une école maternelle, ainsi que des locaux annexes.

Principes d'aménagement

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

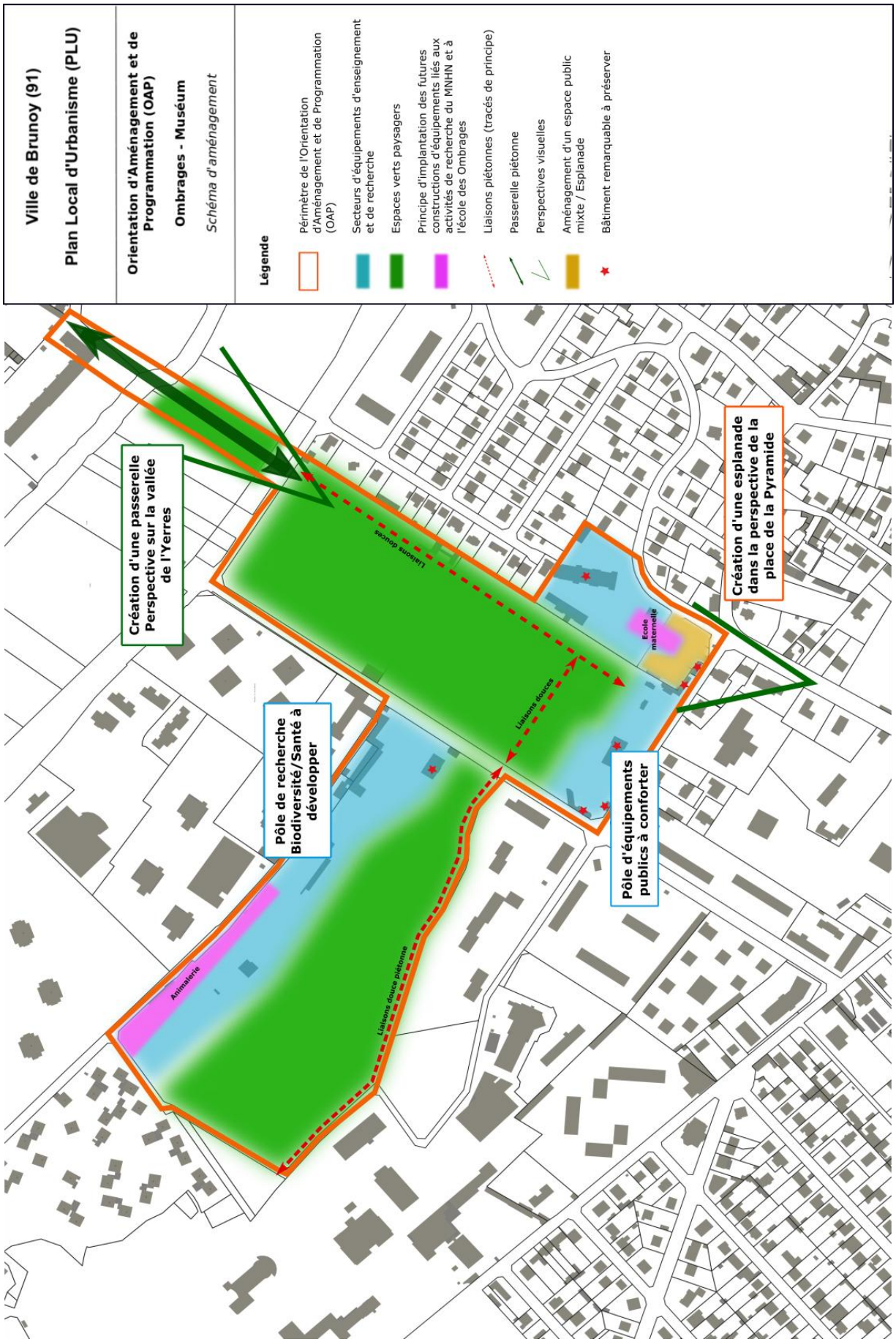
C. Prendre en compte les risques existants

Ce secteur est situé :

- en zone d'aléa fort concernant le risque retrait-gonflement des argiles.

Les aménagements futurs doivent donc prendre en compte l'existence de ce risque. Il est rappelé l'importance d'étudier préalablement le sous-sol du site avant tout aménagement, afin de mettre en œuvre les modes constructifs adaptés.

2°/ Schéma d'aménagement



OAP N°11 : L'OREE DE SENART

1°/ Constats

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

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

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

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

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



La RN6, un boulevard urbain en devenir

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

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

Objectifs

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

2°/ Principes d'aménagement

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

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

La transformation en boulevard urbain passe par :

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

B. Conserver et affirmer la vocation économique du secteur

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

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

Le schéma d'aménagement définit :

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

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

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

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

Les futures habitations doivent respecter les prescriptions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F. Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures

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

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

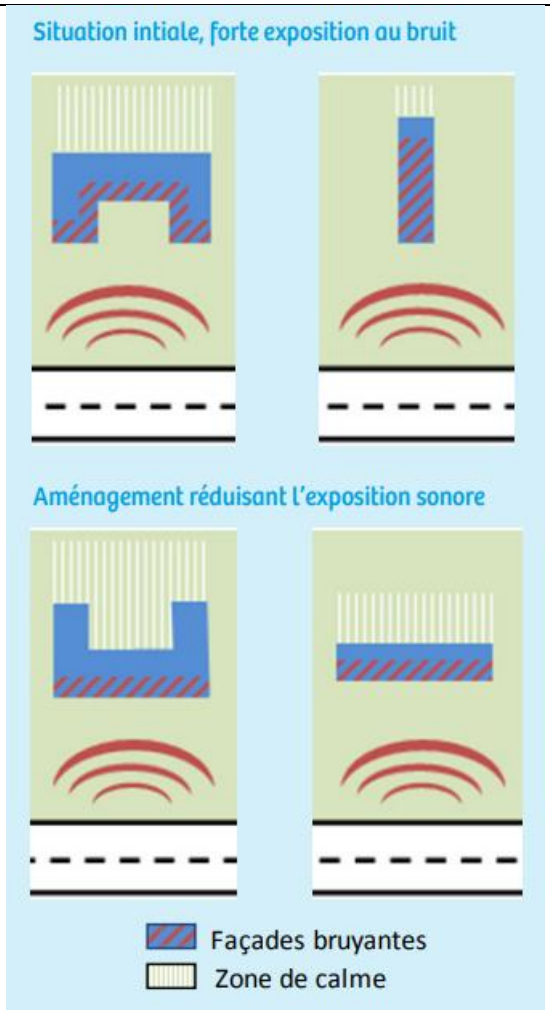
Une étude acoustique devra être réalisée pour limiter les nuisances sonores dans les habitations à ce qui est prévu par les arrêtés préfectoraux n°0109 du 20 mai 2003, n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 et n°108 du 20 mai 2003. Les porteurs de projet devront essayer de tendre vers un respect des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

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

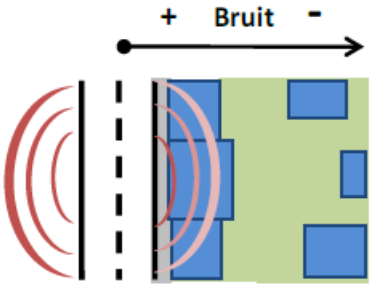
- **de formes urbaines** : les formes d'îlot et d'enveloppe îlot, très protectives, doivent être privilégiées.

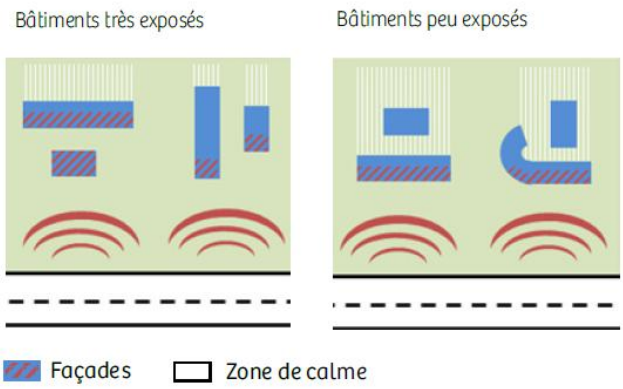
  Afin de limiter la propagation du bruit, il est recommandé :

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



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





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

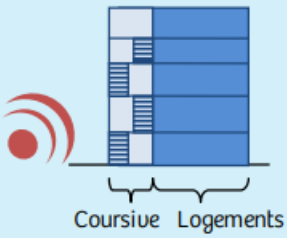
> **d'organisation des destinations** : l'organisation des différentes destinations autorisées dans le secteur peut également être orientée selon les contraintes acoustiques. Ainsi, les activités de bureaux et les commerces seront situés dans les zones les plus bruyantes, les parties les moins bruyantes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

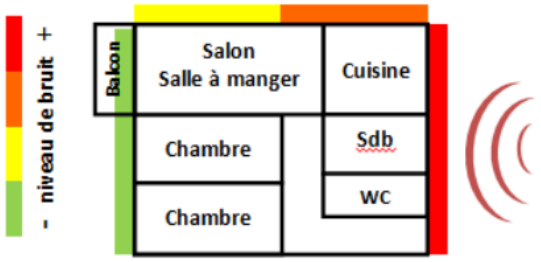
> **d'organisation des logements** : l'organisation des logements devra prendre en compte la contrainte acoustique (orientation des cuisines, salles de bain, toilettes ou entrée en façade la plus exposée au bruit, orientation des chambres vers les zones les plus calmes, orientation des ouvrants et des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

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

A l'échelle du bâtiment...

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

- l'intégration et le développement d'énergies renouvelables pour alimenter une grande partie des constructions ;
- la limitation de l'usage de la voiture par une transformation de la RN6 en boulevard urbain, une amélioration de la desserte en transport en commun et l'aménagement de circulations douces (piétons et vélos) sécurisées ;
- une conception des constructions privilégiant une faible consommation d'énergie (cf. C. Développer une offre complémentaire en logements de qualité et diversifiée).

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

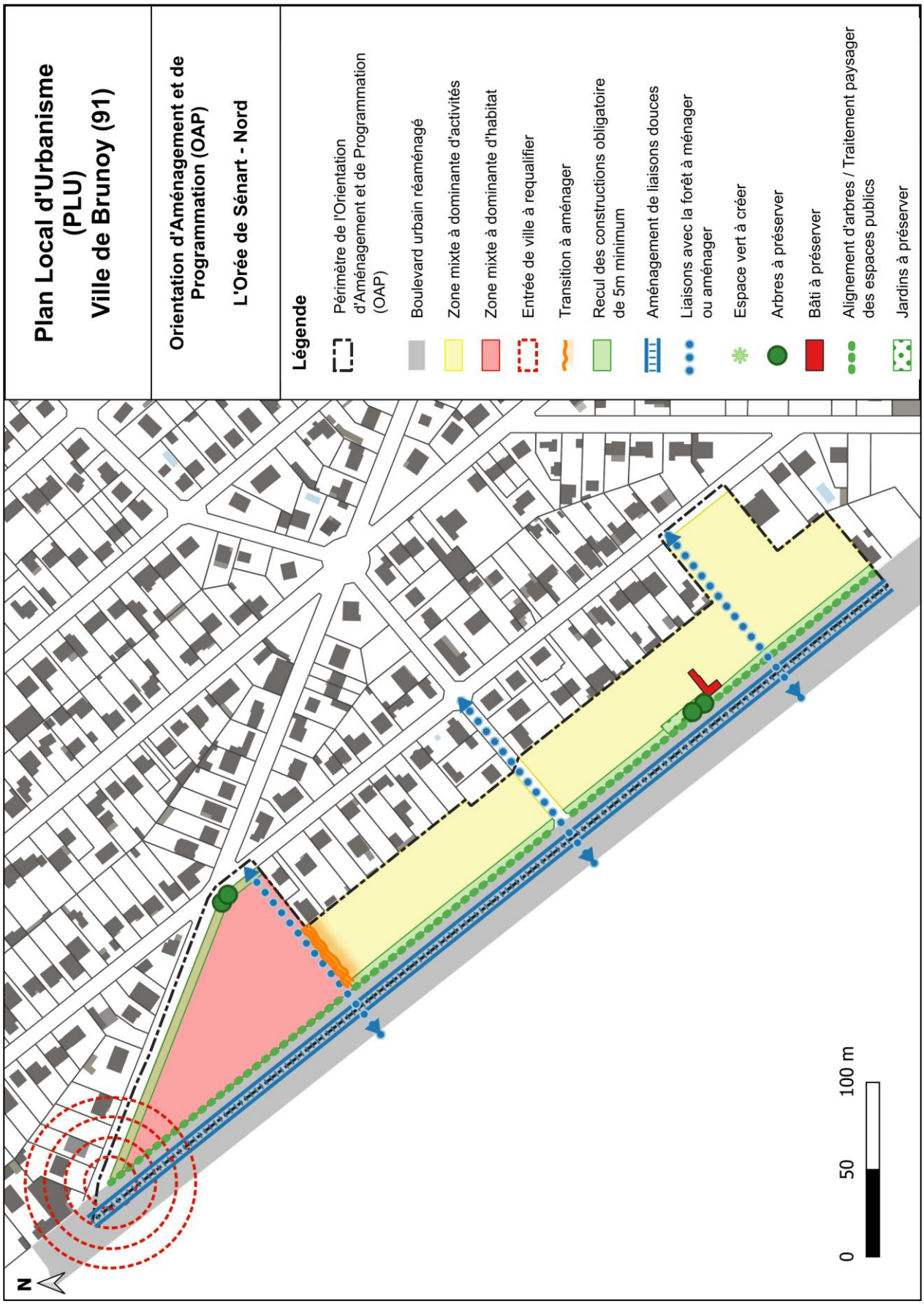
- prévoir des circulations d'air entre les bâtiments, en privilégiant des linéaires bâtis discontinus et des hauteurs différenciées ;
- favoriser l'implantation en retrait des constructions par rapport à la RN6 ;
- privilégier une implantation des nouveaux établissements sensibles (bâtiments publics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

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

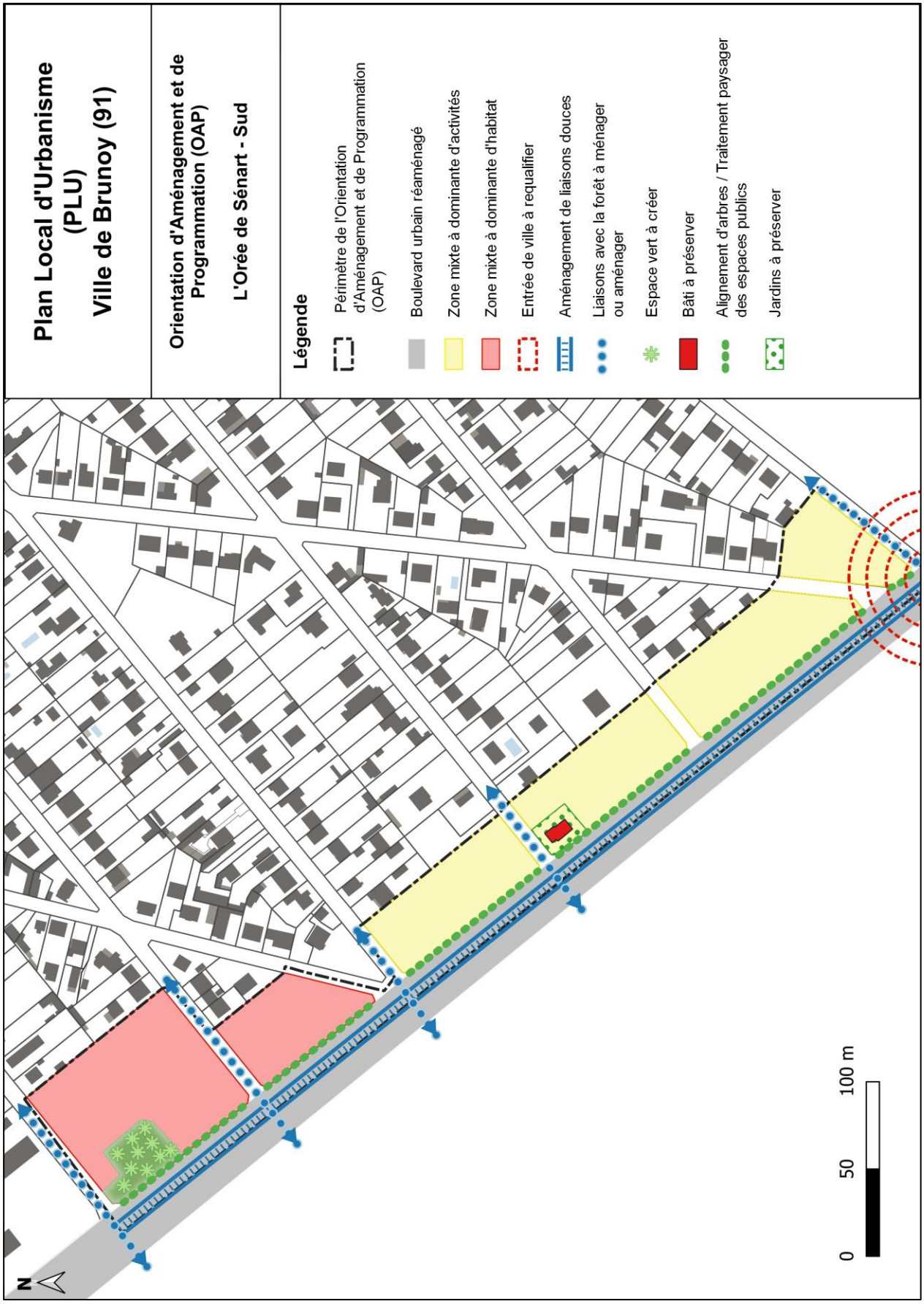
Vu le niveau de trafic supporté par la RN6, les accès automobiles des futures opérations d'aménagement doivent être recherchés en priorité depuis les voies secondaires desservant le secteur, afin de limiter les points de conflit sur la RN6 et de préserver les conditions de circulation sur cet axe fortement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

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

3° / Schémas d'aménagement



OAP N°11 : L'OREE DE SENART



OAP N°12 : CENTRE-GARE

1°/ Constats

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

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



Le Centre-Gare, une entrée de ville à valoriser

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

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

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

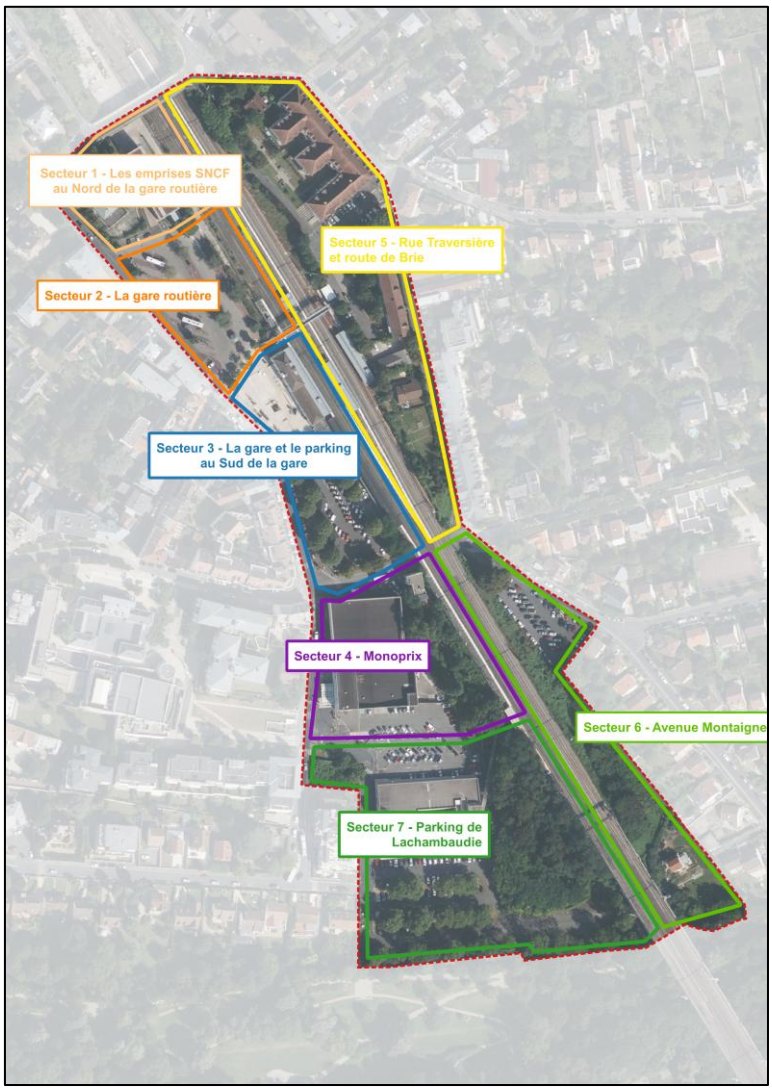
OAP N°12 : CENTRE-GARE

Objectifs

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

2°/ Principes d'aménagement par secteurs

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



OAP N°12 : CENTRE-GARE

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

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

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

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

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

B. Secteur 2 - La gare routière

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

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

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

D. Secteur 4 - Monoprix

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

E. Secteur 5 - RueTraversière et route de Brie

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

F. Secteur 6 - Avenue Montaigne

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

G. Secteur 7 - Parking de Lachambaudie

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

3° / Principes d'aménagement transversaux

A. Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures

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

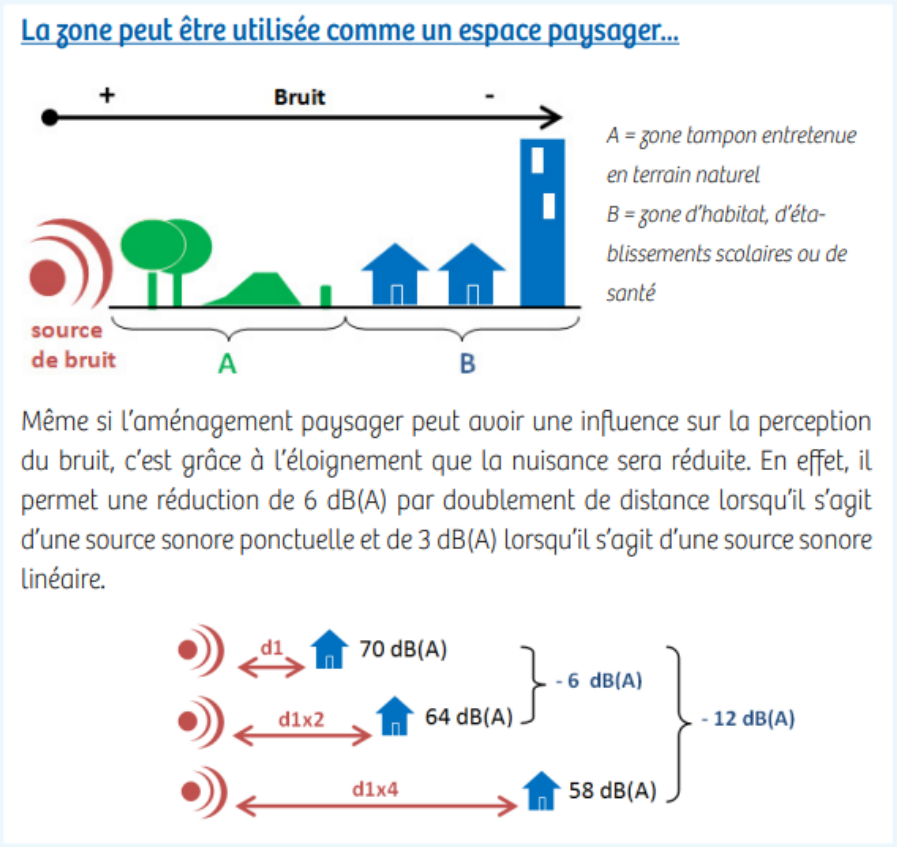
Dans l'OAP n°12 – Centre-gare, les futurs logements seront situés à proximité immédiate des voies ferrées et de la gare. Cette localisation constitue, bien évidemment, un atout non négligeable, avec un accès rapide au RER D et aux différents pôles d'emplois métropolitains. Mais elle est également une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

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

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

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

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

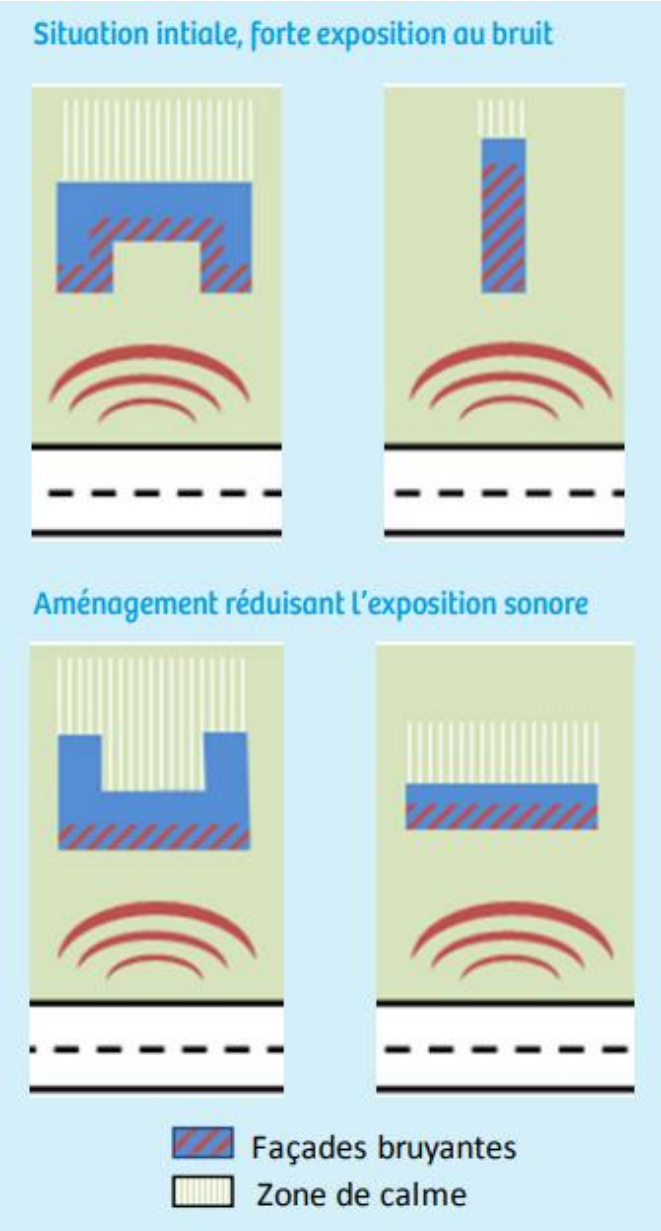


Source : Bruitparif, Réduire les nuisances sonores à l'échelle de l'îlot – Fiche n°18

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

Afin de limiter la propagation du bruit, il est recommandé :

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



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

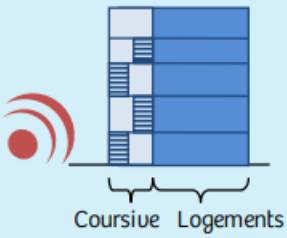
> **d'organisation des destinations** : l'organisation des différentes destinations autorisées dans le secteur peut également être orientée selon les contraintes acoustiques. Ainsi, les activités de bureaux et les commerces seront situés dans les zones les plus bruyantes, les parties les moins bruyantes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

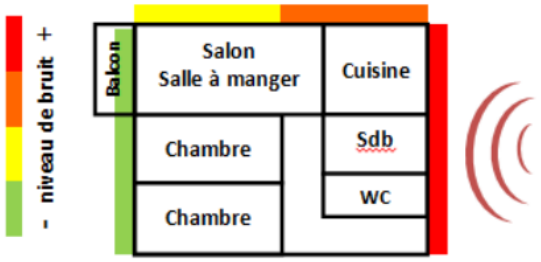
> **d'organisation des logements** : l'organisation des logements devra prendre en compte la contrainte acoustique (orientation des cuisines, salles de bain, toilettes ou entrée en façade la plus exposée au bruit, orientation des chambres vers les zones les plus calmes, orientation des ouvrants et des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

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

A l'échelle du bâtiment...

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





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

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

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

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

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

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

- l'intégration et le développement d'énergies renouvelables pour alimenter une grande partie des constructions ;
- la limitation de l'usage de la voiture par un réaménagement de la gare routière, plus fonctionnel et la proximité de la gare, la proximité des transports en commun et l'aménagement de circulations douces (piétons et vélos) sécurisées et de stationnement vélos adaptés aux besoins des usagers et des habitants ;
- une conception des constructions privilégiant une faible consommation d'énergie.

Les futures habitations doivent notamment respecter les prescriptions suivantes :

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

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

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

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

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

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

4° / Schéma d'aménagement

