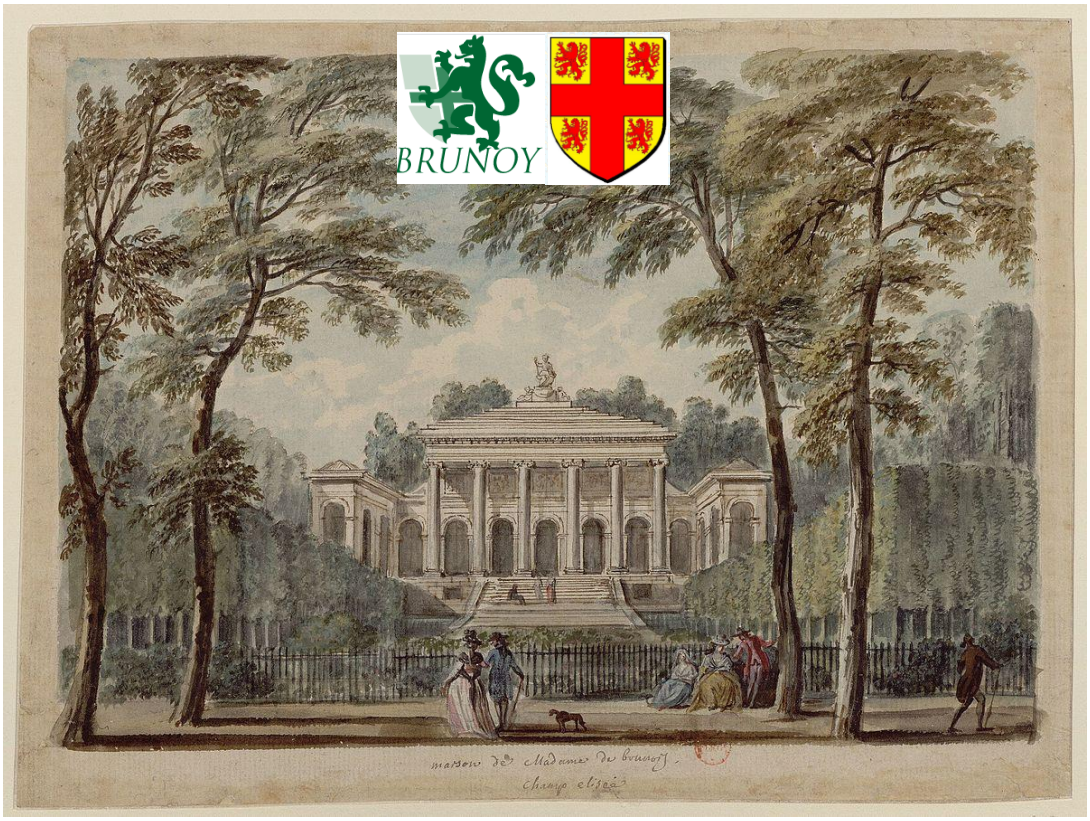
ENQUÊTE PUBLIQUE

du 4 mai au 5 juin 2026

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BRUNOY

(Essonne)



RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce document se compose de trois parties :

A Le rapport d'enquête

B Les annexes et pièces jointes

C Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

Table des matières

A. RAPPORT D'ENQUÊTE 5

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE 5

1.1. COMMUNE ET CONTEXTE 5

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE 6

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE 6

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

2.2. DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS APPLICABLES 6

3. LE PROJET DE MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME 7

3.1. LA CONDUITE DU PROJET 7

3.2. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION 8

3.2.1. La mise à jour de l' « Etat initial de l'environnement » et de la « Justification des choix retenus » du dossier PLU 8

3.2.2. La levée des 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 8

3.2.2.1. Les Coteaux de la vallée de l'Yerres 8

3.2.2.2. Le Centre Gare 9

3.2.2.3. L'ex-RN6 10

3.2.3. Diverses évolutions du règlement graphique : 11

3.2.4. Diverses évolutions du règlement écrit 11

3.3. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU 11

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 12

4.1. LE DOSSIER D'ENQUETE 12

4.1.1. Pièces administratives 12

4.1.2. *Le dossier :* 12

4.1.3. Avis des PPA : 12

4.1.4. *Avis de l'Autorité Environnementale* 12

4.2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 12

4.3. VISITE DES LIEUX 13

4.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC 13

4.5. CONCERTATİON PREALABLE 13

4.6. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE 14

4.7. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 14
Interventions de la population 14
4.8. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE 14
4.9. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE 15
4.10. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS 15
5. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES 15
5.1. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 15
5.2. OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) 16
5.3. OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LE REGISTRE D'ENQUÊTE 18
6. SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC 18
6.1. SUR LA FORME 18
6.2. SUR LE FOND 19
7. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 20
7.1. SUR LA FORME DU DOSSIER 20
7.1.1. Procédure 20
7.1.2. Complétude du dossier 20
7.1.3. Compatibilité avec les dispositifs de portée régionale ou locale 21
7.1.4. Prise en compte des servitudes d'utilité publique 21
7.2. SUR LE FOND DU DOSSIER 21
7.2.1. CONSEQUENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 21
7.2.2. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SUR LES OAP's 22
7.2.3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT 22
7.2.4. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS 23
8. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS 23
B. ANNEXES ET PIECES JOINTES 24
ANNEXES 24
PIECES JOINTES 24
C. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 60
1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE 60
2. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE 60
2.1. Rappel du contenu du projet : 60
2.2. Bilan du déroulement de l'enquête 61
3. CONCLUSION GÉNÉRALE 61
3.1. Avis des PPA *(extraits)* 62

Le Conseil Départemental de l'Essonne constate que « sur le tronçon de la RN6 au droit de Brunoy, le *trafic est important ; la circulation constituée de flux automobile est peu favorable à la cohabitation des usages alors même que les espaces publiques sont peu qualitatifs …. Les constructeurs doivent prendre les mesures nécessaires à l'isolement acoustique … et… la recomposition du front urbain doit intégrer cette contrainte ».* 62

3.2. La valeur ajoutée des modifications opérées dans le PLU 63

3.3. Appréciation des incidences environnementales de la mise en œuvre de la modification du PLU 65

3.4. Les points de vigilance subsistant suite à la modification du PLU 65

4. MOTIVATIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 67

Recommandations : 68

A. RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT L'ENQUÊTE

1.1. COMMUNE ET CONTEXTE

Brunoy est une commune de la grande banlieue sud de Paris, au nord-est du département de l'Essonne, et frontalière du Val de Marne ; elle dépend de l'arrondissement d'Evry et accueille une population de 26 000 habitants *(les brunoyens)* sur un territoire de 662 hectares.

Le territoire est traversé par l'Yerres et 85% du territoire est artificialisé : composé à 14 % par des espaces verts, 13 % par des boisements, 58 % par des habitations, des équipements et des activités. Les réseaux routier et ferré occupent 14 % du territoire.

Le tissu bâti n'intègre que peu d'espaces verts publics ; cependant, les jardins privés participent à la trame verte.

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

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la ville de Brunoy a été approuvé par délibération du conseil municipal le 11 février 2021 à l'occasion de sa révision générale. A l'occasion de cette révision, ont été institués trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) destinés à limiter les possibilités de construction sur un périmètre donné dans l'attente (maximum 5 ans) de la finalisation d'un projet global.

Les trois PAPAG définis concernaient :

- les coteaux de la vallée de l'Yerres (sujets à des risques de mouvements de terrain) ;
- la zone UA de la RN6 (au sud de la commune) en attente du résultat des études de réaménagement de cet axe par les services de l'Etat ;
- le centre gare en attente de la définition d'un cahier des charges permettant l'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrivant les conditions d'aménagement du secteur.

La **modification du PLU a pour objectif** d'accompagner la densification des secteurs centre-gare et des abords de la RN6 avec **la création d'environ 500 nouveaux logements** en vue d'accueillir près de 1 225 nouveaux habitants.

Le **SDRIF-E**[1] fixe comme **objectif à l'horizon 2040** (OR 57) une augmentation significative de la densité de la population et de l'habitat ; le défi est important pour Brunoy qui devrait accueillir, *selon cet objectif*, **1700 logements supplémentaires** au sein des espaces urbanisés et combler le déficit de matière de Logements Locatifs Sociaux (LLS), actuellement de 20% pour atteindre 25% du parc.

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

1.2. OBJET DE L'ENQUÊTE

Par délibération n° 22.070/C en date du 13 octobre 2022, le Conseil Municipal a prescrit la modification n°1 du PLU et défini les objectifs suivants :

- faire évoluer les trois Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Centre-Ville, du front bâti de l'ex RN6 et des Coteaux de l'Yerres en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou en règlements spécifiques ;
- réajuster et adapter les OAP existantes ;
- ajuster certains points du règlement et du plan de zonage afin d'en améliorer la mise en application et de corriger quelques erreurs matérielles.

Ainsi, la présente enquête a pour objet la modification n° 1 du PLU de la commune de Brunoy.

Elle est conduite en conformité avec le Code de l'Environnement[2].

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

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

La procédure de modification du PLU est prévue aux articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme ; le projet de modification peut être soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans une zone, ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code (modification des règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté).

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

- ✓ Code de l'Urbanisme article L153-19
- ✓ Code de l'environnement : articles L121-1 à L123-19 et R123-1 à R123-33.

Le plan local d'urbanisme de Brunoy est soumis, à l'occasion de sa modification n°1, à un examen au cas par cas en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente, a été saisie par le maire pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Brunoy (Essonne) à l'occasion de sa modification et sur son rapport de présentation daté du 25 avril 2025.

Ladite Autorité Environnementale a élaboré son « Avis délégué » : n° MRAe 010064/A PP en date du 3 avril 2026 qui se conclut par une liste de recommandations en 10 points. Les services communaux ont rédigé, avec l'aide du bureau d'études Biotope, un mémoire en réponse à cet avis, adressé le 23 avril 2026 à l'Autorité Environnementale.

2.2. DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS APPLICABLES

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

[2] Art L123-2 et R 123-2

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

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France[3] ;
- Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Seine-Normandie (SDAGE) adopté le 23 mars 2022 ;
- Le SAGE de l'Yerres en vigueur depuis le 14 novembre 2025 ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie approuvé le 7 décembre 2015 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France approuvé le 26 septembre 2013
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017 ;
- Le plan départemental du logement et de l'habitat (PDLHi) de l'Essonne approuvé le 18 mars 2025 ;
- Le plan des mobilités de la région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 24 septembre 2025.

Des servitudes d'utilité publique s'imposent également :

- Liées aux réseaux de transport de gaz et d'électricité haute tension ; à la protection des captages d'eau ;
- La protection de monuments historiques ; la protection des forêts ;
- La présence de voies ferroviaires ;
- Au titre de la prévention des risques d'inondation, la commune de Brunoy est assujettie au PPRI de la vallée de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012.
- La commune a souhaité protéger certains secteurs urbanisés par la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), adopté en février 2019, qui s'est substitué à l'AVAP4 initiale.

3. LE PROJET DE MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. LA CONDUITE DU PROJET

Le Conseil Municipal de Brunoy a initialement prescrit la modification de son PLU lors de sa séance du 13 octobre 2022.

Le projet de modification du PLU a été élaboré par le service urbanisme de la commune, assisté en partie par le cabinet BIOTOPE[5]. Après la phase d'études et de concertation avec le public (conduite courant 2023) et les acteurs institutionnels, le Conseil Municipal, dans sa séance du 23 septembre 2025, a tiré le bilan de la concertation (délibération n° 25.059/C).

Le 16 janvier 2026, le maire de Brunoy a sollicité la Présidente du tribunal administratif de Versailles laquelle a, en conséquence, désigné par sa décision n° E26000001/78 du 22 janvier 2026, Mr Bernard ALEXANDRE commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique, Mme Agnès MIGLIORI étant désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

Mr le Maire a alors décidé de la mise à l'enquête publique du projet de modification du PLU par son arrêté n° ARR 26.130/DC du 26 mars 2026 prévoyant une enquête publique du 4 mai au 5 juin 2026.

[3] SDRIF : schéma directeur d'Ile de France, approuvé le 27 décembre 2013 / SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025
[4] AVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
[B] BIOTOPE 122-124 rue du Faubourg Bannier 45000 ORLEANS

3.2. LES POINTS ESSENTIELS DU PROJET DE MODIFICATION

La présente modification est motivée par deux objets principaux :

a) **La suppression des 3 périmètres d'attente** de projet global d'aménagement (PAPAG) définis dans le PLU révisé, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme : les Coteaux de la vallée de l'Yerres, la RN6 et ses abords et le Centre-Gare. Etablis pour une durée de 5 ans maximum conformément au Code de l'urbanisme, ces PAPAG arrivent à échéance en février 2026. Les études attendues ont été réalisées et permettent la levée de ces PAPAG, ainsi que l'élaboration d'un règlement adapté, ainsi que d'un zonage ou d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) le cas échéant ;

b) Le bilan des trois premières années de fonctionnement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a fait apparaître la nécessité de procéder à un ajustement de son contenu principalement lié à :

- ✓ **Diverses évolutions du règlement graphique (zonage)** principalement pour corriger des erreurs matérielles ;
- ✓ **Diverses évolutions du règlement écrit** pour :
  - prendre en compte des problématiques qui ont pris de l'ampleur en termes d'enjeux au cours des dernières années ;
  - prendre en compte l'isolation thermique extérieure et l'intégration paysagère des appareillages techniques (pompes à chaleur notamment), encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques dans la zone patrimoniale notamment, mieux protéger les arbres dans le tissu urbain, lutter contre les îlots de chaleur ;
  - corriger des erreurs matérielles ; revoir les règles de stationnement très contraignantes et empêchant les extensions dans le tissu pavillonnaire et les projets de réhabilitation dans le centre-ville ;
- ✓ Une meilleure **prise en compte des spécificités des équipements d'intérêt collectif** et services publics dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.2.1. La mise à jour de l' « Etat initial de l'environnement » et de la « Justification des choix retenus » du dossier PLU

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, une mise à jour de l'évaluation environnementale a été réalisée. Les différentes données présentées ont été actualisées, notamment sur les thématiques : climat, ressource en eau, indice ATMO, rejets de pollution sur l'intercommunalité Val d'Yerres-Val de Seine, le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres-Val de Seine, la consommation d'énergie et la production énergétique, l'éolien, les Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), la trame verte et bleue du SYAGE.

Concernant le tome 3 du rapport de présentation du PLU « Justification des choix retenus », le tableau des superficies des différentes zones a été mis à jour pour tenir compte des évolutions du document graphique induites par la présente modification du PLU.

3.2.2. La levée des 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

3.2.2.1. Les Coteaux de la vallée de l'Yerres

Une **étude hydraulique et hydrogéologique** (GINGER BURGEAP) conclut que certains secteurs doivent être préservés de toute urbanisation (zone Ux sur la cartographie) ; qu'il est **possible d'ouvrir**

des droits à construire sur certains secteurs délimités précisément (zone Uav et secteurs hors zone Ux), **à condition d'encadrer l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales et de préserver le caractère naturel de la zone**).

Les modifications suivantes ont été apportées au PLU approuvé en 2021 :

- extension du secteur Nr (+1,1ha) sur la zone Ux (inconstructible)
- délimitation d'un secteur de la zone UP correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres à dominante végétale et où l'imperméabilisation doit rester limitée afin de préserver ce poumon vert pour la commune
- délimitation d'un sous-secteur UPdvr, d'une superficie de 8ha, correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres à dominante végétale, compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- modification du règlement pour définir des droits à construire limités pour permettre une évolution maîtrisée du tissu pavillonnaire existant, tout préservant les fonds de parcelle, ainsi que le caractère boisé et végétalisé des coteaux (renforcement de la protection des arbres et introduction d'un coefficient de pleine terre) .

3.2.2.2. Le Centre Gare

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

- 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 urbaine ;
- 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.

Les principaux enjeux de ce secteur concernent :

- la pollution des sols (présence d'un ancien site d'exploitation GDF et de nombreux sites industriels et activités de service) ;
- les nuisances sonores générées par la proximité des infrastructures ferroviaires

Afin de garantir une évolution cohérente de ce secteur stratégique pour la commune, il a été fait le choix d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à concilier :

- production de logements dans le respect des objectifs fixés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ;
- valorisation de l'entrée de ville et de centre-ville ;

- réaménagement de la gare routière renforcement de l'offre commerciale et de services ;
- respect de l'architecture et de la qualité patrimoniale du centre-ville de Brunoy ;
- préservation du patrimoine bâti et paysager ;
- renaturation de ce secteur fortement imperméabilisé ;
- création de continuité visuelle, piétonne, cyclable avec la vallée de l'Yerres ;
- prise en compte des nuisances sonores existantes liées à la proximité de la voie ferrée et volonté d'apaiser le secteur et le centre-ville en général par un traitement exemplaire des espaces publics (travail sur l'ambiance sonore), mais également dans la conception même des futures constructions.

3.2.2.3. L'ex-RN6

L'ex-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 est proposé la création d'une zone urbaine mixte d'entrée de ville, la zone UB, correspondant aux abords de l'ex-RN6, avec un règlement spécifique, accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Orée de Sénart » d'une superficie de 7.5 ha.

Le réaménagement de ce secteur répond aux objectifs suivants :

- Requalifier et ouvrir le front bâti de l'ex-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 ;
- 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.

Là encore, les enjeux du réaménagement du secteur sont la prise en compte de la pollution des sols (anciens sites industriels et activités de service) ainsi que les nuisances sonores générées par le trafic routier de l'ex-RN6.

L'OAP « Orée de Sénart » repose sur les principes suivants :

- Réaménager la RN6 en un boulevard urbain apaisé et qualitatif ;
- Conserver et affirmer la vocation économique du secteur ;
- Développer une offre complémentaire en logements de qualité et diversifiée ;
- Promouvoir une vie de quartier autour de services de proximité ;
- Faire de ce futur quartier un trait d'union entre la ville et la forêt.

Deux secteurs ont été définis (Nord et Sud par rapport à la Pyramide) permettant une alternance de zones mixtes à dominante d'habitat et de zones mixtes à dominante d'activités. Cette diversité des fonctions urbaines encouragée par l'OAP vise à concilier les objectifs de construction de logements définis par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et la volonté affirmée dans le PADD de créer de nouveaux emplois sur le territoire communal.

Le règlement écrit vise à permettre une requalification de qualité aux abords de cet axe d'entrée de ville, contribuant à la fois à la construction de logements agréables à vivre et à l'implantation d'entreprises. Il garantit donc à la fois une certaine diversité des fonctions urbaines, une densité permettant la mise en œuvre d'opérations qualitatives, tout en préservant des espaces non bâtis paysagers et en quantité suffisante pour promouvoir une vie de quartier agréable et des liaisons avec la forêt.

3.2.3. Diverses évolutions du règlement graphique :

- Mise en cohérence des limites de la zone UO avec le périmètre des OAP n°1 et 2
- Création d'une zone UB couvrant le secteur de l'ex-RN6
- Intégration de l'Institut Médico-éducatif au secteur UEs
- Mise à jour du périmètre du PPRi (en bas de Coteaux)
- Mise à jour du tableau comparatif des surfaces de chaque zone

3.2.4. Diverses évolutions du règlement écrit

Les évolutions du règlement concernent :

- les critères d'isolation thermique l'extérieur (ITE)
- l'intégration paysagère des pompes à chaleur / blocs de climatiseurs
- l'intégration de panneaux solaires
- la préservation des arbres existants
- la couleur des toitures terrasses
- les règles applicables en secteur SPR en cas de division de parcelle ;
- les accès automobiles et les places de stationnement
- une modification de règle de hauteur en sous-secteur URr1
- la prise en compte des spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les OAP pour déroger aux règles générales.

3.3. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les évolutions apportées au dossier de PLU par la présente modification sont par nature limitées car cette procédure ne permet que des adaptations strictement encadrées par le Code de l'urbanisme qui n'entraînent aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Un tableau recense les incidences potentielles sur l'environnement. En synthèse, les porteurs de projet apprécient que « *Les évolutions apportées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones déjà urbaines, elles n'augmentent en aucun cas le droit à construire sur des secteurs en zone agricole ou naturelle. En réalité, elles permettent de reverser des surfaces aujourd'hui urbanisables en zone naturelle (enjeu 1 hectare). Compte-tenu du dimensionnement des évolutions apportées et de leurs caractéristiques, il peut être estimé que la procédure de modification du PLU de la Ville de Brunoy ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement et peuvent localement s'avérer positifs en préservant de nouveaux arbres remarquables, imposant la désimperméabilisation de secteurs aujourd'hui fortement imperméabilisés et en accentuant la protection des coteaux et de leurs boisements* » .

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. LE DOSSIER D'ENQUETE

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

4.1.1. Pièces administratives

- arrêté 26.130 portant ouverture de l'enquête publique
- délibération 22.070 prescrivant la modification du PLU
- délibération 25.059 tirant le bilan de la concertation

4.1.2. *Le dossier :*

- le bilan de la concertation *(53 pages)*
- rapport d'incidences environnementales *(114 pages)*
- notice explicative *(184 pages)*
- état initial de l'environnement *(120 pages)*
- justification des choix retenus *(108 pages)*
- Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP *(155 pages)*
- plan de zonage *(1 page)*
- prescriptions graphiques *(1 page)*
- règlement *(182 pages)*
- étude hydraulique , hydrogéologique et prescriptions réglementaires cabinet Ginger Burgeap *(78 pages)*

4.1.3. Avis des PPA :

- Chambre d'Agriculture
- Chambre de commerce et d'industrie
- Conseil départemental de l'Essonne
- SNCF
- Agence Régionale de Santé
- Direction départementale des Territoires
- Commission locale de l'eau

4.1.4. *Avis de l'Autorité Environnementale*

- avis MRAe *(16 pages)*
- mémoire en réponse de la commune *(7 pages)*

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

Dans la salle où se tiennent les permanences, un plan de zonage grand format est disponible.

4.2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Sur demande émanant de la commune de Brunoy enregistré le 16 janvier 2026, la Présidente du tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur (décision n° E26000001/78 du 22 janvier 2026, Mme Agnès MIGLIORI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.
Un premier contact avec les services communaux (Mr Maxime BERTRAND, responsable du service urbanisme) le 3 février, m'a permis de recevoir un exemplaire du dossier ; s'en sont suivies deux réunions :

- le 13 février (avec Mr Gallier, maire, et Mr Dohin, adjoint à l'urbanisme) qui m'a permis de recevoir les premières explications concernant le dossier d'enquête, ainsi que préparer l'organisation de l'enquête publique.

- le 18 mars avec Mr Dohin et Bertrand pour approfondir certains points et visiter les sites concernés par les évolutions du PLU

Le calendrier de l'enquête a été décidé, pour commencer le 4 mai et s'achever le 5 juin 2026, ainsi que les dates des permanences (4, 20 et 30 mai, 5 juin). *Le délai entre les premiers contacts (février) et le début de l'enquête publique est lié à l'organisation des élections municipales, les 15 et 22 mars induisant une période neutre en termes d'activité publique*.

Les modalités de la publicité ont été décidées ainsi que l'accès au dossier par le public et les conditions de dépôt des observations.

4.3. VISITE DES LIEUX

Le 18 mars, guidé par Mr DOHIN adjoint à l'urbanisme et Mr BERTRAND, j'ai fait le tour des principaux points d'intérêt de la commune, impactés par le projet de modification du PLU.

Afin de préciser ma vision de certains points soulevés par des observations d'habitants, j'ai complété cette visite les 30 mai et 5 juin, lors de mes permanences.

4.4. PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC

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

- Le Parisien des 16 avril et 7 mai
- Le Républicain des 16 avril et 7 mai

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

Un encart rappelant l'enquête publique a été publié dans le bulletin municipal du mois de mai 2026.

La page Facebook « Brunoy officiel » a publié le 1er mai un encart rappelant la tenue de l'enquête publique.

L'avis d'enquête a été légalement affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune, ainsi qu'en témoigne le certificat d'affichage signé par Mr le Maire[6].

La commune dispose d'un site internet où a été publié pendant toute sa durée en page d'accueil de la rubrique « ACTUALITES » un encart présent dès le premier jour de l'enquête conduit vers l'avis d'enquête fournit un lien vers le dossier d'enquête, les avis des PPA et de la MRAe .

4.5. CONCERTATİON PREALABLE

Le conseil municipal a défini les « modalités facultatives de la concertation » qui prévoient :

- la parution d'articles dans le magazine municipal
- la mise à disposition d'un registre d'observations
- la mise à disposition d'un dossier explicatif
- l'organisation d'expositions publiques
- la tenue d'échanges et d'ateliers d'informations

En pratique, des articles ont été publiés courant 2023, des balades urbaines organisées au printemps 2023 *(18 mars zone des Coteaux, 25 mars secteur centre gare, 1er avril zone Orée de forêt de Sénart)*, le site internet et le compte Facebook de la ville alimentés régulièrement, des ateliers participatifs tenus (réunissant au total environ 60 participants) ; une « soirée de restitution PLU » organisée le 22 juin 2023, à

[6] PJ n°2

l'appui d'une exposition où se sont présentées une soixantaine de personnes. Des échanges ont eu lieu lors de deux « Cafés Urba » les 19 novembre 2022 et 4 novembre 2023.

A l'issue du processus, un tableau récapitulant environ 70 propositions portées par le public a été établi, les services communaux ayant apporté une réponse à chacun des points soulevés.

Ce qui a permis au conseil municipal de dresser le bilan de la concertation lors de sa session du 23 septembre 2025.

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

NOTA : Pendant le cours de l'enquête, il n'a pas été tenu de réunion publique, le besoin ne s'en étant pas fait sentir.

4.6. AMBIANCE DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon très satisfaisante, avec une participation continue de la population lors des permanences. On notera la disponibilité du responsable du service urbanisme et celle de l'adjoint à l'urbanisme ainsi que leur réactivité lors de demandes d'informations.

4.7. PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La salle proposée était la salle de réunion au rez-de-chaussée de la mairie, très spacieuse et aisément accessible au public. Une grande table supportait les divers éléments du dossier ; une carte du zonage et était affichée. L'accès à la salle était libre.

Chaque personne s'étant présentée a pu être reçue par le commissaire enquêteur et s'exprimer à loisir.

Interventions de la population

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

- *Lundi 4 mai de 08h45 à 12h00*:
  - 3 personnes
  - aucune mention portée au registre.
- *Mercredi 20 mai de 08h45 à 12h00* :
  - 1 personne
  - aucune contribution au registre
- *Samedi 30 mai de 08h45 à 12h00* :
  - 8 personnes
  - Aucune contribution au registre
- *Vendredi 5 juin de 14h00 à 17h00* :
  - 6 personnes
  - 2 courriers joints au registre

4.8. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, sur demande à l'accueil de la mairie. Le registre a été contrôlé et conservé au service urbanisme.

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

Aucun incident n'est survenu au cours de l'enquête.

4.9. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 5 juin, 17h30, à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos les registres d'enquête et me suis assuré que les courriers ou courriels parvenus récemment ont été ajouter au registre. J'ai donc confirmé la clôture de l'enquête à Mr. DOHIN adjoint, et Mr BERTRAND présents lors de la dernière séance.

J'ai alors saisi le registre et ses pièces jointes pour les exploiter ultérieurement.

4.10. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le 12 juin, j'ai remis et commenté à MM. GALLIER, maire, DOHIN et BERTRAND un document[7] récapitulant l'ensemble des observations apportées par le public et consignées au registre composé de deux parties :

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

Ce document était accompagné d'un PV de remise[8].

En pratique, le mémoire en réponse m'a été adressé le 26 juin par courriel.

5. RECENSEMENT ET ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES

5.1. DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Sollicitée dans le cadre d'une demande d'avis conforme, en date du 6 juillet 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe) a rendu un avis (MRAE AKIF-2024-083 en date du 25 septembre 2024), jugeant que la modification n°1 du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et doit, par conséquent, être soumise à évaluation environnementale.

Un rapport d'incidence environnementale a été rédigé avec l'aide du bureau d'études BIOTOPE et adressé à l'Autorité Environnementale en janvier 2026. après étude, la MRAe a émis l'avis n°MRAe010064/A PP le 3 avril 2026.

Cet avis détaillé (16 pages) identifie comme principaux enjeux environnementaux :

- ✓ la préservation des paysages, des milieux naturels et de la trame verte et bleue ;
- ✓ l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux pollutions atmosphériques ;
- ✓ la pollution des sols.

En conclusion, l'Autorité Environnementale émet 10 recommandations :

(1) détailler la programmation envisagée au sein des OAP n° 11 et n° 12 en précisant le nombre de logements prévus et le calendrier prévisionnel des opérations ;

[7] Annexe n° 1
[8] PJ n°4

(2) doter les indicateurs de modalités de suivi, de valeurs cibles et d'un calendrier et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs ;

(3) d'homogénéiser les tableaux des surfaces ;

(4) étudier l'articulation du projet de PLU avec la nouvelle version du Sage de l'Yerres approuvé le 17 octobre 2025 et d'approfondir l'analyse de son articulation avec le SRCE ;

(5) actualiser le tome 3 du rapport de présentation et de présenter les principales solutions étudiées ainsi que les raisons des choix retenus ;

(6) compléter l'état initial en caractérisant les niveaux sonores au niveau des OAP sectorielles, en particulier avec le caractère événementiel du bruit ferroviaire et de définir le cas échéant des mesures pour maîtriser les impacts sur les riverains ;

(7) estimer l'augmentation du trafic sur les axes principaux afin de mieux appréhender les pollutions induites (atmosphériques et sonores) et de démontrer que les mesures prévues dans les OAP permettent de prévenir les impacts sur la santé humaine ;

(8) faire apparaître dans le règlement graphique un zonage de type « Nzh » permettant d'identifier et de préserver les zones humides ;

(9) éviter les impacts sur les enjeux écologiques localisés en reconsidérant l'implantation de nouveaux logements dans le secteur de l'OAP n° 12 sur les bords de l'Yerres ;

(10) ajuster les données sur les sites pollués, harmoniser les niveaux d'enjeu selon les périmètres (communal ou secteur d'OAP) et adapter les mesures le cas échéant.

Par la suite, la commune a rédigé le 23 avril un mémoire en réponse à cet avis de la MRAe apportant des informations complémentaires ou actant de la prise en compte des demandes faites.

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

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

- Préfecture de l'Essonne *(Direction départementale des Territoires)* apporte une appréciation globalement positive à la modification du PLU mais regrette le manque de précisions des descriptifs des OAP n°11 (Orée de Sénart) et n°12 (Centre gare), en particulier sur le nombre de logements supposés y être construits, ce qui conduit à s'interroger sur la démonstration du respect des obligations de la commune en matière de production de logements, y compris sociaux.
- Agence Régionale de Santé : attire l'attention sur le réaménagement des sites et sols pollués, sur l'impact des trafics routier et ferroviaire sur la qualité de l'air et leur conséquence sur les nuisances sonores *(enjeux forts)* et recommande de veiller à l'implantation d'espaces verts au plus près des zones résidentielles.
- Conseil départemental de l'Essonne : le CD91 émet un avis favorable assorti de recommandations concernant les précautions à prendre en matière de mesures pour l'isolement acoustique des habitations dans les secteurs avec un trafic routier important (RN6), la nature des essences d'arbres lors de replantations en ENS, des préconisations pour une meilleure efficacité des équipements énergétiques, l'anticipation du traitement des déchets additionnels générés par l'augmentation de population.

  Après sollicitation de ma part, des compléments d'information ont été apportés :

  - *La RN6 supporte son trafic le plus important au droit de Brunoy où les flux se séparent vers le nord (première couronne, Paris) et le sud (Sénart, agglomération Evry-Courcouronnes)*

- *La traversée de Brunoy est régulée par des feux, dispositif complété par la présence de radars dans les deux sens de circulation. Cela limite les vitesses pratiquées et concourt à la maîtrise des nuisances sonores et de la pollution de l'air. Cette maitrise des vitesses sur l'axe contribue aussi à une certaine pacification des flux.*
- *Par ailleurs, dans le projet de PPBE de 4ème échéance relatif aux routes de compétence départementale (accueillant plus de 3 millions de véhicules par an) dont la RN6 fait partie, actuellement en phase de consultation publique, la hiérarchisation des zones à enjeux vis-à-vis du bruit routier fait apparaître le tronçon de la RN6 à Brunoy parmi les secteurs présentant les enjeux les plus faibles à l'échelle du réseau étudié. Cette situation s'explique notamment par le nombre limité d'habitations et de personnes exposées à des dépassements des seuils réglementaires (Lden et Ln) pour cette infrastructure.*
- *l'arrêté n°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national (ci-joint) impose des obligations aux porteurs de projet, d'autant qu'il existe un principe d'antériorité :* ***la route étant présente avant les constructions, ce sont ces dernières qui doivent prendre en compte la contrainte et s'adapter****.*
- ***Evolution de la RN6 :*** *La couche de roulement de la RN6 a été réhabilitée au droit de la traversée de Brunoy et la vitesse y a été régulée par l'implantation de feux tricolores. Cette réfection et ces aménagements sont favorables à la maitrise des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique. Plus largement, les réflexions engagées localement visent à accompagner la requalification progressive du secteur, en conciliant les fonctions de déplacement de la RN6 avec les enjeux de qualité urbaine et de cadre de vie.*

- DDT Essonne : le dossier de modification, s'il prévoit bien la **création de nouveaux logements** au sein de 2 nouvelles OAP, devrait **intégrer des données chiffrées** afin de démontrer le respect des obligations en matière de production de logements y compris sociaux.
- CCI Essonne émet un avis favorable en recommandant une attention particulière aux secteurs commerciaux du centre gare et à la préservation de la vocation économique des entreprises affectés par la requalification du secteur de l'ex RN6.
- Chambre d'Agriculture ne voit pas d'impact négatif sur l'activité agricole.
- Commission Locale de l'Eau :
  - préconise d'inscrire une limite d'imperméabilisation ou un pourcentage minimum d'espaces verts pour els équipements d'intérêt collectif,
  - rappelle que **le PLU de Brunoy n'est pas compatible avec le SAGE de l'Yerres** en vigueur depuis novembre 2025 *(délai de 3 ans pour mise en compatibilité)*
  - rappelle que le SDAGE Seine Normandie demande de compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 150% en milieu urbain
  - intégrer la carte de pré-localisation des zones humides et celle des zones d'expansion des crus dans le rapport de présentation et dans le plan de zonage
  - intégrer des mesures d'encadrement du développement urbain pour les secteurs à vulnérabilité élevée ((nappe de Champigny)
  - instaurer une OAP thématique « Trame verte et bleue » et une autre « gestion des eaux pluviales »
  - les zones humides avérées et potentielles ne sont pas clairement délimitées sur le plan de zonage

- intégrer des prescriptions spécifiques aux zones humides avérées en zone N
- intégrer au règlement une règle spécifique de protection des zones d'expansion des crues *(interdiction de nouveaux ouvrages ou travaux susceptibles d'entraver la fonctionnalité hydraulique d'une ZEC)*

- SNCF : l'aménagement de l'OAP Centre Gare devra associer l'organisme SNCF immobilier.
- Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS) :
  - Dans l'Etat initial de l'Environnement, le PCAET doit être actualisé, le Schéma Directeur des Epaces Naturels (SDEN) doit être pris en compte
  - OAP n°11 « Orée de Sénart » : une étude de la CAVYVS de 2024 a identifié les enjeux de desserte du territoire en transport en commun
  - OAP n°12 « Centre Gare » la CAVYVS préconise la mise en place de mesures adéquates pour le protection des nouveaux logements contre les nuisances sonores.

5.3. OBSERVATIONS FORMULÉES DANS LE REGISTRE D'ENQUÊTE

Au total, **22 contributions** ont été reçues, par courriel, courrier postal, mais pour l'essentiel par annotation sur le registre (manuscrit ou annexion de lettre dactylographiée).
Ces annotations au registre, courriers ou courriels ont généré de nombreuses observations sur des sujets variés.
On notera la contribution de :

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

Un seul registre papier a été utilisé pour rassembler les observations, l''essentiel des contributions ayant été adressées par courriel.

6. SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DU PUBLIC

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

6.1. SUR LA FORME

Quelques personnes ont déclaré avoir été informée tardivement du projet de révision de PLU, ayant acquis récemment leur bien situé dans un secteur en évolution (secteur des Coteaux avec élargissement de la zone N et l'introduction de nouvelles contraintes à la constructibilité), les autorités (commune, notaire) ne leur ayant pas présenté le projet de révision du PLU lors de leurs démarches.

Une personne critique la conduite du processus de modification (délai dans la transmission d'informations en amont de l'enquête publique, ancienneté de la concertation par rapport à la mise à disposition du dossier, lacunes dans certaines pièces du dossier....).

6.2. SUR LE FOND

Plusieurs remarques se focalisent sur le développement de l'habitat dans des secteurs déjà soumis à des nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.
Il est critiqué le manque de précision (voire l'absence) dans le nombre de logements prévus dans les secteurs d'OAP.

Des contraintes réglementaires limitent les extensions et les nouvelles implantations sur les parcelles déjà construites, interdisant des constructions destinées soit à la location.

Un cas particulier est soulevé avec la demande d'adaptation du règlement pour accepter les logements en sous-secteur UEs1 dans l'enceinte d'un établissement de santé.

On note l'Inquiétude de plusieurs personnes quant au maintien des capacités de stationnement autour de la gare (parking Lachambaudie) ainsi que la crainte de la création d'un grand « parking silo » avenue Montaigne à proximité de résidences.

Dans le secteur de l'OAP « Orée de Sénart », il s'avère difficile de concevoir le développement de l'habitat le long de la RN6, du fait des nuisances sonores et de la pollution liées à l'intensité de la circulation, mais aussi du fait de l'hétérogénéité des constructions alternant les bâtiments d'activité économique et quelques pavillons ; ; le projet de « boulevard urbain » attendu (justifiant la création d'un périmètre d'attente lors de la révision de 2021) n'est nullement décrit dans l'OAP car pas encore abouti. Il s'avèrerait que le seul secteur acceptable pour le développement de nouveaux logements en l'état actuel est la pointe entre l'ancien tracé de la RN6 et l'avenue de Chalandray (à l'extrémité sur secteur nord de l'OAP n°11).

Dans le quartier des Coteaux, de nombreuses interrogations subsistent quant aux mesures prises, au-delà des restrictions réglementaires pour limiter les constructions en zone critique, pour éviter les mouvements de terrain (on note le sentiment que les études de sol menées par l'entreprise BURGEAP n'ont pas conclu à des décisions opérationnelles définitives).

Remarque 1 : La totalité des observations, pour nombre d'entre elles très argumentées et illustrées, ont été soumises au maitre d'ouvrage qui y a répondu point par point *(certaines observations étant redondantes ont obtenu la même réponse)* ; elles sont regroupées dans une pièce jointe n°6 (cahier annexé).
Un tableau synthétique par thème figure en annexe n° A1 ci-après.

Remarque 2 : le maitre d'ouvrage a répondu de façon exhaustive à l'ensemble des observations. Certaines réponses manquent de précisions et ne répondent pas aux attentes du public du fait que certains projets ne sont pas suffisamment aboutis pour fournir des détails d'organisation (cas de l'aménagement de la RN6, des abords de la gare) ou bien nécessitent des études avec des organismes compétents ne rentrant pas dans le cadre d'un document d'urbanisme (cas de la prévention des risques de glissement de terrain et gestion des ruissellements et infiltrations d'eaux de pluie dans le secteur des Coteaux).

7. ANALYSE ET OBSERVATIONS PERSONNELLES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

7.1. SUR LA FORME DU DOSSIER

7.1.1. Procédure

La procédure de modification (articles L153-36 à L153-44 du C.U.) est utilisée lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le (ou les) document(s) suivant(s) :

- Le règlement ;

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

- Le programme d'orientations et d'actions

Le projet de modification est mis à la disposition du public. Le maire peut également, en substitution à cette mise à disposition, recourir à une **procédure de participation du public** (PPVE) au sens de l'article L. 123-19 du code de l'environnement ou à **une enquête publique**.

En l'occurrence, la commune a choisi d'utiliser la version « traditionnelle » avec **enquête publique qui permet une plus large implication du public.**

7.1.2. Complétude du dossier

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

Les principaux documents constitutifs du PLU sont :

- Le rapport de présentation *(R123-8),* ici composé :
    - D'une notice complémentaire au rapport de présentation
    - De l'état initial de l'environnement
    - D'un rapport d'incidences environnementales
    - D'une « justification des choix retenus » pour établir le PADD, les OAP, les délimitations des zones et le règlement ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ici au nombre de 12 ;
- Un règlement écrit et un règlement graphique (carte de zonage) ;
- Du bilan de la concertation avec le public

Le dossier comporte :

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

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

Commentaire : Le dossier du projet de PLU présenté à l'enquête publique est réputé complet, au sens de la réglementation des Codes en vigueur.

7.1.3. Compatibilité avec les dispositifs de portée régionale ou locale

L'élaboration du projet de modification du PLU doit faire référence, entre autres :

- Au PADD
- au schéma directeur régional d'Ile de France (SDRIF) dans sa version de 2013, incluant les objectifs de densification de la densité humaine et des espaces d'habitat ;
- au SDRIF-E de 2025 ;
- au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Seine Normandie (SDAGE);
- au SAGE de l'Yerres;
- au Schéma Régional de Cohérence Territoriale Ecologique (SRCE) d'Ile de France)
- au PCET (Plan Climat Air Energie Territorial) de l'Essonne
- au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;
- au Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et ses déclinaisons locales PDLH et PLH de la CAVYVS.

Commentaire : le rapport d'incidences environnementales, actualisé en avril 2026, présente un tableau « Articulation avec les autres documents, plans ou programmes qui passe en revue les compatibilités de la modification avec une vingtaine de documents de référence, *selon les articles L131-1 et L131-5 du CU*, qui ne sont plus applicables.
Il est fait référence *au* SDRIF de 2013, alors que c'est le SDRIF E de 2025 qui est applicable.
La compatibilité avec le SDRIF fait état de compatibilité *partielle* pour les espaces boisés ; la compatibilité est jugée totale avec le SDAGE Seine Normandie, le SAGE de l'Yerres *(ce qui est remis en cause dans l'avis de la MRAe)* le PGRI du bassin Seine Normandie, le SRCE Ile de France, le PCAET de la CAVYVS.

7.1.4. Prise en compte des servitudes d'utilité publique

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

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

Commentaire : certaines parties du dossier se réfèrent à ces servitudes.

7.2. SUR LE FOND DU DOSSIER

7.2.1. CONSEQUENCES DES MODIFICATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le rapport d'incidences environnementales, mis à jour en avril 2025, analyse les conséquences :

- De la modification du règlement graphique
- De la modification du règlement écrit
- De la modification des OAP's

et publie une synthèse par thémes des incidences de cette modification, dont il ressort :

- Consommation d'espace et artificialisation des sols : *incidence probable faible négative*
- Paysage patrimoine : *incidence probable faible positive*
- Patrimoine naturel et continuités écologiques : *incidence probable faible négative*
- Ressources naturelles : *incidence probable pressentie négligeable*

- Risques : *incidence probable pressentie négligeable à faible positive*
- Santé publique : *incidence probable pressentie faible à modéré négatif*
- Climat, énergie et émissions de GES : *incidence probable pressentie faible à modéré positive*

Commentaire : Le dossier comporte un tableau des mesures ERC intégrées au PLU via les règlements écrit et graphique ou via les OAP.

En particulier, le volet « santé publique » fait état de mesure destinées à réduire les nuisances sonores et les émissions de GES dans les OAP Orée de Sénart (RN6). En l'absence de prescriptions précises quant à l'organisation nouvelle de la RN6 basées sur un état des lieux actualisé, il est difficile d'apprécier l'efficacité des dispositifs préconisés.

Le dossier n'identifie pas de « zones de calme » qu'il y aurait lieu de préserver lors d'aménagements à proximité de sources d'émissions sonores, a fortiori de protections anti- bruit (végétalisées ou non) au-delà de préconisations pour la construction des logements.

7.2.2. CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SUR LES OAP's

Rappel : *les OAP[9] doivent, tout comme le règlement, traduire des orientations générales qui sont définies dans le projet de territoire (PADD) dans une optique d'opposabilité aux porteurs de projets de constructions et aménageurs. Les OAP ne sont pas des règles mais des orientations : dès lors que le plan local d'urbanisme souhaite imposer un impondérable dont le porteur de projet ne pourra pas s'écarter, le recours au règlement doit être privilégié.* ***Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent être rédigées de manière quantitative ou qualitative et porter sur des sujets précis****. A l'inverse, elles ne doivent pas s'apparenter à un règlement.*

En l'occurrence, la modification n°1 impacte :

- Les OAP 1 à 8 valant règlement afin de prendre en compte les spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- La création d'une OAP n°12 « Centre Gare » sans valeur réglementaire qui s'applique dans un rapport de compatibilité avec les autorisations de construire.
- L'élaboration de l'OAP n°11 « Orée de Sénart » traduit, sans valeur réglementaire, sous forme de schéma d'aménagement des principes concernant la requalification et l'ouverture du front bâti de la RN6 sur la forêt de Sénart

Commentaire : la modification n°1 a permis d'actualiser et régulariser les libellés des OAP en apportant des précisions utiles voire opérationnelles.

7.2.3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Le règlement graphique introduit une nouvelle zone UB « zone urbaine mixte d'entrée de ville » correspondant aux abords de la RN6 au sein de laquelle la dominante « activités économiques » sera

[9] Ref : article L151-7 du Code de l'Urbanisme

complétée par l'implantation de logements dans 2 sous- secteurs. Elle est concernée par des Espaces Verts Paysagers (EVP) et l'OAP n°11 qui ne vaut pas règlement.

La zone UO voit la mise en cohérence de ses limites avec le périmètre des OAP n° 1 et 2.

Le périmètre du PPRI a été rectifié dans le plan de zonage.

La levée des 3 périmètres d'attente (inscrits au PADD du PLU de 2021), est une régularisation d'une contrainte (périmètre de constructibilité limitée temporairement) imposée pour une durée maximale de 5 ans et doit se traduire par des modifications réglementaires.

Commentaire : cette modification permet utilement de clarifier le cadre réglementaire de certaines zones (OAPs 11 et 12, secteur des Coteaux) , de faire évoluer des dispositions contraignantes (stationnement, implantation d'équipements, …) mais aussi de réaffirmer la volonté de contrôler la constructibilité de secteurs sensibles (les Coteaux) ou déjà densifiés.

7.2.4. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le règlement du PLU prévoit que les équipements d'intérêt collectif et services publics dérogent à un certain nombre de règles *(emprise au sol, hauteur, coefficient de surface écoaménageable, coefficient de pleine terre…)* afin de tenir compte des spécificités de ces équipements qui peuvent varier fortement en fonction de l'usage qu'il en est fait. L'exemption accordée aux équipements publics existe dans l'ensemble des zones du règlement, mais pas dans les secteurs d'OAP, ce qui constituait un oubli lors de la révision du PLU. Il s'agit de ne pas bloquer les possibilités de créations d'équipements publics, le principe d'exemption étant justifié par leur intérêt général.

L'article R151-28 du Code de l'Urbanisme définit les " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

Ces équipements ont vocation à être situés en zone UE (zone urbaine à dominante d'équipements d'intérêt collectif).

Commentaire : Hors de ces zones UE, il serait judicieux que les règles d'urbanisme applicables restent homogènes pour l'ensemble des destinations des constructions, à fortiori en secteur SPR.

8. REPONSES DE LA COMMUNE AUX OBSERVATIONS

Dans son mémoire en réponse du 26 juin [10], la commune apporte de nombreux éléments de réponse aux observations et commentaires.

[10] Cf. annexe A1

B. ANNEXES ET PIECES JOINTES

ANNEXES

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

PIECES JOINTES

PJ1 : Arrêté municipal du 26 mars 2026

PJ2 : Certificat d'affichage

PJ3 : avis d'enquête

PJ4 : Procès-verbal de remise des observations

PJ5 : Copie du site internet de la mairie

PJ6 : Récapitulatif des observations du public ***(cahier annexé)***

ANNEXE A1

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

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

1.1. Conformité et régularité de l'enquête publique

Résumé de l'observation	N° des obs	Commentaire du MO
La concertation avec le public menée en 2023 est obsolète et insuffisante et ne répond pas aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, Le public ayant participé représente 0.15% de la population Le vote en conseil municipal tirant le bilan de la concertation a eu lieu en septembre 2025 soit plus de 2 ans après sa tenue Cette concertation n'a pas permis au public de prendre connaissance des avis de la MRAe émis en 2024 et 2025	PC20	Les modalités de concertation du public prévues dans la délibération n°22.070/C prescrivant la modification n°1 du PLU ont été respectées, comme le démontre le bilan de la concertation. Cette concertation préalable a permis d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conciliant les attentes de la Préfecture, des habitants et de l'équipe municipale.
Le PLU est incompatible avec le SAGE de l'Yerres révisé en novembre 2025 *(avis de la CLE)*	PC20	Concernant la compatibilité du projet de modification du PLU de la commune de Brunoy avec le SAGE de l'Yerres, la Commission Locale de l'Eau (CLE) indique, dans son courrier du 7 mai 2026 : **« Il apparaît que les ajustements proposés dans le cadre de la modification du PLU de Brunoy sont compatibles avec le SAGE de l'Yerres en vigueur. Par conséquent, l'avis de la CLE sur le projet de modification est favorable. »** La modification n°1 du PLU est donc bien compatible avec le SAGE de l'Yerres. La commune de Brunoy devra néanmoins mettre en compatibilité son document d'urbanisme avec le SAGE de l'Yerres en vigueur depuis le 14 novembre 2025 dans un délai de 3 ans. Une procédure complémentaire

		(révision générale ou mise en comptabilité) sera engagée par la commune dans les délais impartis.
Absence de transparence sur l'avis de la MRAE : l'avis conforme de septembre 2024 n'a pas été transmis au public avant l'enquête, non plus que l'évaluation réalisée par Biotope	PC 20	Tous les documents de la modification n°1 du PLU ont également été communiqués au public dans le dossier d'enquête publique, conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement. L'avis de la MRAE et l'évaluation environnementale étaient intégrés au dossier d'enquête publique, disponibles en format papier en mairie et sur le site internet de la commune, conformément au code de l'environnement. Le public a donc pu prendre connaissance de l'avis de la MRAE et de l'évaluation environnementale.
L'évaluation environnementale soutenant le projet est lacunaire *(avis de l'ARS et DDT)* en particulier sur les chapitres nuisances sonores, pollution des sols, absence de chiffrage du nombre de logements prévus, leur densité d'implantation, de LLS ; la compatibilité avec le SDRIF n'est pas démontrée	PC 20	L'avancement des études actuelles ne permet pas de définir de manière précise le nombre de logements sur les secteurs d'OAP n°11 et 12. Néanmoins, dans la mesure où la modification n°1 du PLU s'inscrit bien dans le respect des objectifs du PADD, notamment concernant la projection en termes d'habitants, le PLU modifié est compatible avec le SDRIF. Le PLU révisé anticipait déjà la levée des PAPAG, comme l'indique le Tome 3 du rapport de présentation.
Principe de prévention en matière de santé publique : La concentration d'environ 500 logements (1 225 habitants) sur des secteurs soumis à de fortes nuisances sonores et à une pollution atmosphérique (RN6, RER D) crée un risque sanitaire avéré	PC 20	La commune a bien conscience des nuisances sonores existantes, c'est pourquoi les OAP n°11 et 12 comportent une sous-partie « Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures » développée. Les OAP imposent notamment la réalisation d'études acoustique et rappellent les principales préconisations de Bruitparif pour limiter les nuisances sonores.

1.2. <u>Dispositions générales du PLU</u>

Résumé de l'observation	N° des obs	Commentaire du MO

La modification n°1 du PLU ne mentionne pas les objectifs de production de logements définis par le SDRIF E et ne sont pas commentés	PC 13	La modification n°1 du PLU ne vaut pas mise en compatibilité avec le SDRIF-E du PLU approuvé en 2021. Une nouvelle procédure sera initiée ultérieurement afin de mettre le PLU en compatibilité si cela s'avère nécessaire. Dans la mesure où une procédure de modification ne doit pas remettre en cause le PADD du PLU approuvé, le PLU modifié demeure compatible avec le SDRIF adopté en 2013. Le PLU approuvé en 2021 avait déjà anticipé la levée des PAPAG.
Il y a un refus de prendre au sérieux les nuisances sonores : P143 "Une étude acoustique devra être réalisée pour limiter les nuisances sonores .... Les porteurs de projets **devront essayer de tendre** vers un respect des normes recommandées par l'OMS"	PC 13	Le PLU ne peut définir des normes précises dans le domaine de la technique du bâtiment. Ces normes ne relèvent en effet pas du code de l'urbanisme mais du code de la construction et de l'habitation. Les prescriptions indiquées en matière de limitation des nuisances sonores permettront néanmoins à la Commune de faire valoir un haut niveau d'exigence vis-à-vis des opérateurs.
Le principe de la densification douce sur plusieurs sites nous semble plus pertinente que la localisation de programmes neufs importants sur seulement deux zones limitées.	PC 13	Le PLU approuvé en 2021 met en avant la nécessité de privilégier la densification douce. C'est avec cet objectif que les différentes zones UO avaient d'ailleurs été définies. Néanmoins, il convient de rappeler que les services de l'Etat avaient indiqué clairement lors du contrôle de légalité que les seules zones UO ne suffisaient pas pour que le PLU de Brunoy soit compatible avec le SDRIF adopté en 2013 et que la lever des PAPAG a horizon 5 ans était une nécessité pour répondre pleinement aux objectifs de production de logements du SDRIF, réaffirmés dans le SDRIF-E.

1.3. <u>Les dispositions réglementaires contraignantes</u>

Résumé de l'observation	**N° des obs**	**Commentaire du MO**
Espacement minimum entre constructions sur un même terrain	PC01	Cela ne fait pas partie des objets de la modification n°1 du PLU.

Exigences concernant les stationnements intégrés Autorisations pour l'implantation de panneaux solaires trop restrictives	PC01	Pour ce qui est des exigences concernant le stationnement, il est prévu d'assouplir la règle imposant la création d'au moins une place de stationnement close et couverte intégrée au bâti devant accompagner des constructions neuves en secteur pavillonnaire. Il deviendra possible de construire un carport extérieur en lieu et place d'un garage clos et couvert. Concernant les panneaux solaires, le règlement du PLU a été revu dans la modification n°1. Le PLU modifié n'interdit pas les panneaux solaires, mais encadre leur pose afin qu'ils s'intègrent au mieux dans le bâti existant et remettent pas en cause les qualités architecturales du tissu urbain brunoyen.
Le règlement (zone N) devrait autoriser explicitement l'augmentation de surface de plancher aménagée dès lors que cette augmentation reste intégrée dans le volume global du bâti (conversion de combles, changement de destination de pièces non habitables,..)	PC04	Cette observation ne concerne pas la modification n°1 du PLU. D'autre part, le règlement du PLU n'interdit pas l'aménagement intérieur des constructions existantes en zone N.
Nous souhaiterions que le PLU permette de construire des piscines à l'arrière des maisons, à plus de 25 mètres de la voirie, en prolongement de la maison ou dans la profondeur du terrain *(71 rue de Mandres)*	PC 19	Afin d'offrir la possibilité d'installer des piscines sans remettre en cause l'objectif de préservation des espaces végétalisés des cœurs d'îlots des quartiers pavillonnaires, le règlement de la zone UP pourra évoluer afin d'autoriser les piscines au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres de l'alignement de la voie de desserte, à l'emplacement de terrasses déjà existantes ou dans la continuité directe de constructions existantes (de la même façon que des extensions de constructions existantes sont possibles dans le règlement actuel au-delà de la bande des 25 mètres), sous réserves de respecter une distance minimale d'implantation vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle restante à déterminer.

1.4. Les règles d'implantation des constructions

Résumé de l'observation	N° des obs	Commentaire du MO
Les dispositions du règlement concernant les distances minimales d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (ex : UCII-1-3) sont trop contraignantes et limitent voire interdisent des constructions complémentaires destinées, par exemple, à la location	PC01	Cela ne fait pas partie des objets de la modification n°1 du PLU. Ce point a été longuement débattu lors de la révision du PLU et la commune ne souhaite pas revenir dessus, l'objectif étant de maîtriser la densification d'un tissu pavillonnaire qui a déjà connu une densification marquée.
Une nouvelle contrainte sur la surélévation n'est pas comprise, eu égard aux dimensions de certaines bâtisses anciennes existantes	PC01	Le projet de modification du PLU ne contient pas de nouvelles dispositions relatives aux surélévations par rapport au PLU révisé en 2021.
L'exigence de parkings couverts ou enterrés est une contrainte incompatible avec l'état des sols de certains secteurs (proximité de la nappe d'eau vers la Pyramide)	PC01	Il est prévu d'assouplir la règle imposant la création d'au moins une place de stationnement close et couverte intégrée au bâti devant accompagner des constructions neuves en secteur pavillonnaire. Il deviendra possible de construire un carport extérieur en lieu et place d'un garage clos et couvert
Les exigences du règlement en zone UP exigeant un retrait minimal de 10 mètres par rapport au fond de parcelle *(UP.II.1-1-1)* ainsi qu'une hauteur de surélévation maximum *(+1 m à l'égout, 1.5 m au faitage)* sont trop contraignantes et devraient pouvoir évoluer afin de faciliter les extensions dès lors que l'emprise au sol n'est pas augmentée ;que le projet ne porte pas une atteinte excessive aux propriétés voisines ; l'insertion architecturale est satisfaisante ;que les règles relatives aux hauteurs maximales de la zone sont respectées.	PC08	Les dispositions du PLU révisé en 2021 prévoient en effet des dispositions contraignantes pour les extensions et surélévations des constructions dites « mal implantées » dans les zones pavillonnaires. Cependant, le règlement du PLU prévoit déjà des dispositions particulières permettant de déroger aux règles générales pour des travaux de faible importance effectués sur des constructions mal implantées existantes, sous réserve d'une justification d'intégration architecturale.

Le règlement du secteur UEs1 devrait permettre d'accueillir des logements adaptés aux personnes âgées ou en perte d'autonomie légère	PC 12	La sous-destination « hébergement » pourra être pleinement autorisée dans le sous-secteur UEs1 afin de permettre d'accueillir des logements adaptés aux personnes âgées ou en perte 'autonomie.

1.5. Le traitement des abords de la RN6 et l'OAP n°11

Résumé de l'observation	**N° des obs**	**Commentaire du MO**
Dans le dossier, les études de réaménagement de la RN6 par le département / la CAVYVS ne sont pas détaillées, ne permettant pas ainsi d'apprécier l'opportunité de développer l'habitat dans ce secteur	PC02	L'OAP n°11 contient des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception des futurs immeubles, ce qui permettra un haut niveau d'exigence en la matière vis-à-vis des opérateurs. Par ailleurs, la priorité est donnée aux activités économiques sur la majeure partie du linéaire de la RN6.
Les mesures de réduction de vitesse sur le tronçon urbain peuvent s'avérer insuffisantes voire contreproductives pour lutter contre les pollutions sonores et atmosphérique	PC 02	Cela relève de la compétence du Département qui est le gestionnaire de la voirie.
Le revêtement de la chaussée devrait être d'une couleur plus claire pour contrer l'effet « ilot de chaleur »	PC02	Cela relève de la compétence du Département qui est le gestionnaire de la voirie.
Le profil de la RN6 se prête aux accumulations de polluants : limité d'un côté par la forêt de Sénart de l'autre côté par un front bâti constitué d'une succession de bâtiments de hauteur hétérogène	PC02	Dont acte.
En l'état actuel des données disponibles, il n'est pas possible d'affirmer que le projet de modification des abords de la RN6 et de construction de nouveaux logements permette de respecter l'OR70 du SDRIF E *« La*	PC02 PC 16	L'OAP n°11 contient des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception

planification d'opérations de renouvellement urbain doit être l'occasion d'améliorer la situation des populations déjà exposées, en réduisant durablement leur exposition » et de répondre aux préoccupations exposées par la MRAe et l'ARS en matière d'exposition aux polluants divers.		des futurs immeubles, ce qui permettra un haut niveau d'exigence en la matière vis-à-vis des opérateurs. Par ailleurs, la priorité est donnée aux activités économiques sur la majeure partie du linéaire de la RN6.
Selon l'OR 70 du SDRIF-E « *Les évolutions urbaines permises par les documents d'urbanisme ne doivent pas accentuer l'exposition des populations à ceux-ci. »* *Selon l'OR 138 « : Les nouvelles infrastructures doivent répondre à des exigences élevées de qualité environnementale. Leurs impacts, en termes de bruit et de pollution, doivent être maîtrisés. L'aménagement des infrastructures existantes doit permettre de réduire les impacts précités (ex : couverture des ouvrages, enrobés phoniques, etc.). Il convient de ne pas implanter de nouvelles constructions – accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, équipements médico-sociaux, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des infrastructures routières où un dépassement des valeurs limites annuelles pour les polluants atmosphériques est constaté (notamment dioxyde d'azote et particules fines).* **Il existe deux affirmations apparemment antagonistes** : celle exprimée dans le projet de PLU qui est d'augmenter les populations le long de la RN6 celle exprimée dans le SDRIF-E qui est de ne pas accentuer l'exposition des populations	PC02	L'OAP n°11 contient des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception des futurs immeubles, ce qui permettra un haut niveau d'exigence en la matière vis-à-vis des opérateurs. Par ailleurs, la priorité est donnée aux activités économiques sur la majeure partie du linéaire de la RN6.
En l'état actuel, il est certain que des zones proches de la RN6 sont bien au-delà des seuils limites de pollution admissibles pour la santé humaine.	PC02	L'OAP n°11 contient des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception

Il y a trop peu d'éléments pour évaluer la largeur d'une bande d'exclusion le long de la RN6 ; une largeur de l'ordre de 30 ou 40 mètres depuis l'axe médian est plausible. Cette largeur devrait être accrue si le trafic RN6 saturait une plus grande partie de la journée. Enfin, une bande d'exclusion est à déterminer aussi sur le pourtour de la place de la pyramide. Un diagnostic superficiel ne peut être satisfaisant : Une vraie étude d'impact environnementale basée sur les mesures des taux de pollution actuels et prolongée par différents scénarios de modélisation est indispensable.		des futurs immeubles, ce qui permettra un haut niveau d'exigence en la matière vis-à-vis des opérateurs. Par ailleurs, la priorité est donnée aux activités économiques sur la majeure partie du linéaire de la RN6.
Ce secteur porte une sensation désagréable en partie liée aux nuisances sonores et olfactives produites par l'intense circulation sur la RN6 mais aussi sur les aspects esthétiques disqualifiants du visuel général	PC 11	C'est pourquoi l'OAP n°11 affirme comme objectif premier la requalification du front bâti de l'ex-RN6.
Il est évoqué un boulevard urbain mais celui-ci n'est pas clairement défini ; il doit de plus être étudié en partenariat avec l'agglo ? le département ?	PC 16	Les enjeux liés à l'évolution de la RN6 en boulevard urbain sont indiqués dans l'OAP : *limitation de la vitesse de circulation, 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.* Le projet de requalification de la RN6 n'est effectivement pas plus abouti à ce jour et relève de la compétence du Département et de la CAVYVS. A ce jour, seul le schéma directeur des liaisons douces a été validé. Le PLU n'a donc pas vocation à définir plus précisément quels seront ces aménagements de voirie, mais il fixe des orientations d'aménagement des terrains en bordure de RN6, en fonction des grandes orientations connues à ce jour pour l'avenir de cette voie de circulation.

Comment ouvrir le caractère de barrière que constitue l'ex RN6 vis à vis de la forêt de Sénart ? Comment protéger les habitants des pollutions hors normes du secteur ?	PC 11	L'OAP n°11 prévoit des liaisons avec la forêt, afin de casser justement cet effet barrière. Cela permettra de créer des percées visuelles et fonctionnelles, permettant d'ouvrir les quartiers pavillonnaires sur la forêt et donner des caractéristiques plus urbaines et moins routières à cet axe.

1.6. L'OAP n°12 du Centre Gare

Résumé de l'observation	N° des obs	Commentaire du MO
Le dossier n'apporte aucune précision sur: Le bilan de l'offre de stationnement actuelle dans le secteur Centre Gare par comparaison aux besoins constatés La perspective de redimensionnement de cette offre une fois l'OAP réalisée Le redimensionnement du parking Lachambaudie	PC06	L'OAP ne prévoit pas que toute l'offre en stationnement du secteur se concentre sur la parcelle avenue Montaigne. Les nouveaux logements doivent prévoir du stationnement permettant de répondre aux besoins des futurs habitants. La question de la suppression ou du maintien du parking Lachambaudie n'a pas été étudiée à ce jour. En cas de suppression du parking, l'OAP prévoit une reconstitution de l'offre en stationnement in situ, sur le secteur 7 du parking Lachambaudie.
Le projet de développer avenue Montaigne des capacités de stationnement supplémentaires nécessite : La justification du choix d'une structure « silo » pour créer de nouvelles places avenue Montaigne A fortiori sur l'impact environnemental d'une telle structure	PC03 PC06	Un parking silo en souterrain pourra être envisagé sur le secteur 6 « avenue Montaigne » dans le cadre d'une opération de construction de logements et pour compenser la perte de places du parking Montaigne lui-même.
L'OAP n°12 présente l'ajout d'implantations de nouveaux logements en lieu et place de places de stationnement actuelles (parkings Lachambaudie, Monoprix), d'où une réduction de capacité importante (environ 740 places)	PC03	En cas d'opération de démolition/reconstruction du Monoprix (qui n'est qu'une hypothèse), la Ville veillera à ce que l'offre en stationnement soit reconstituée sur l'unité foncière.

A la place du parking Montaigne, un parking silo est envisagé, qui présenterait de nombreux risques (incendie, chaleur des batteries lithium, instabilité d'une construction en silo sur un sol non adapté)	PC03	Un parking silo en souterrain pourra être envisagé sur le secteur 6 « avenue Montaigne » dans le cadre d'une opération de construction de logements et pour compenser la perte de places du parking Montaigne lui-même.
La dominante minérale de la gare routière mériterait un traitement paysager plus favorable à la réduction du bruit et à l'apaisement du lieu	PC 10	cf. p150 de l'OAP. Les principes d'aménagement définis pour le secteur 2 – La gare routière indique : « optimiser la gestion de l'espace dédié aux transports publics ».
la MRAe recommande d'actualiser la justification des choix retenus et de présenter les principales solutions étudiées ainsi que les raisons des choix retenus ; le tome 3 **ne fait pas état des solutions de substitution raisonnables étudiées**. Cette observation est essentielle pour le parking silo de l'avenue Montaigne. L'OAP Elle ne précise ni la capacité envisagée de ce parking, ni son nombre de niveaux, ni sa hauteur maximale, ni son emprise, ni ses accès, ni les flux attendus, ni le nombre de places supprimées ailleurs et effectivement compensées à cet endroit. L'OAP devrait être complétée par des prescriptions opposables ou, à tout le moins, par des réserves substantielles portant sur la hauteur maximale, le nombre de niveaux, les reculs, le traitement des façades, les vues, l'éclairage, les dispositifs anti-bruit, les plantations et la protection des riverains immédiats. L'approbation de l'OAP n°12 doit être subordonnée à de nombreux préalables *(20 conditions listées en conclusion de PC06)*	PC06	Les études ne sont pas assez avancées pour aller autant dans le détail dans l'OAP.
Le parc de stationnement régional (PSR) : il ne serait pas bienvenu d'engager des dépenses dont on peut se passer pour démolir et reconstruire un silo de stationnement. Par ailleurs il ne serait pas cohérent de construire dans une zone réservée au débordement de la	PC 10	La question de la suppression ou du maintien du parking Lachambaudie n'a pas été étudiée à ce jour. En cas de suppression du parking, l'OAP prévoit une reconstitution de l'offre en stationnement in situ, sur le secteur 7 du parking Lachambaudie, hors secteurs protégés.

rivière en cas de crue et dans un environnement favorable au développement de la biodiversité.		
Le Parking LA CHAMBAULIE n'apparait plus sur ce projet du PLU ; faut-il comprendre qu'il va disparaitre ?	PC 15	La question de la suppression ou du maintien du parking Lachambaudie n'a pas été étudiée à ce jour. En cas de suppression du parking, l'OAP prévoit une reconstitution de l'offre en stationnement in situ, sur le secteur 7 du parking Lachambaudie.
Une construction d'habitations très proche de l'Yerres est prévue ; ceci ne parait pas opportun.	PC 15	Comme indiqué dans le mémoire en réponse à la MRAe, la zone d'implantation de logements à proximité de l'Yerres sur le schéma d'aménagement pourra être reconsidérée.
Le centre gare s'oriente vers une augmentation du nombre d'habitants mais l'augmentation du flux de véhicules n'est pas traitée et la mise en place de liaisons douces non évoquée.	PC 15	Des principes de desserte piétonnes et cyclables figurent dans la partie 2°/ Principes d'aménagement par secteurs de l'OAP n°12 (p. 149 à 151).

1.7. Le secteur des Coteaux de l'Yerres

Résumé de l'observation	**N° des obs**	**Commentaire du MO**
Gestion des eaux pluviales et puits d'infiltration : par suite de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du projet de modification, il serait judicieux de statuer, en collaboration avec le Syage, sur la régularisation (suppression ?) des puits existants, réputés favoriser la déstabilisation des terrains	PC07	Il est pris bonne note de cet avis. Les dispositions suggérées ne relèvent toutefois pas du contenu d'un PLU et ne pourront pas être prises en compte dans l'écriture du règlement.

Il est suggéré d'étudier la possibilité d'utiliser certaines parties du réseau viaire existant pour servir de support à un dispositif de drainage des eaux pluviales	PC07	Il est pris bonne note de cet avis. Les dispositions suggérées ne relèvent toutefois pas du contenu d'un PLU et ne pourront pas être prises en compte dans l'écriture du règlement.
1. Contexte de l'observation Les riverains formulent une observation sur le **règlement du PLU** concernant les **constructions existantes situées en zone N (naturelle)**. Ils soulignent une **contradiction** entre : la possibilité d'augmenter la surface de plancher dans les zones urbanisées (U ou AU), et l'interdiction implicite de le faire dans les zones naturelles, même lorsque les travaux **n'entraînent pas d'artificialisation supplémentaire**. **2. Critique principale** Le règlement actuel : autorise la création de surface de plancher dans les zones urbanisées, mais **ne prévoit pas de disposition équivalente** pour les bâtiments existants en zone N, lorsque les travaux se limitent à **l'aménagement intérieur** sans modification de l'emprise au sol ni de l'aspect architectural. **3. Argumentation des riverains** Les riverains estiment que : l'aménagement intérieur d'un volume existant **ne consomme pas d'espace supplémentaire**, **ne modifie pas le paysage**,	PC04	Le règlement du PLU n'interdit pas les aménagements intérieurs des constructions existantes. Il n'est donc pas nécessaire de préciser que ces travaux sont possibles, ce qui n'est pas interdit étant par défaut autorisé. Toutefois, suivant le code de l'urbanisme, les travaux intérieurs entraînant une création de surface de plancher supérieure à 5 m² restent soumis à Déclaration Préalable et peuvent être conditionnés au respect de dispositions du PLU ou à des prescriptions architecturales émanant notamment de l'architecte des bâtiments de France dans les cas suivants : lorsque des travaux intérieurs impliquent des modification de l'aspect extérieur de la construction (installation de fenêtres de toit dans le cas d'aménagement de combles non aménageables par exemple) en cas d'aménagement de garages en locaux d'habitation ou d'activités, les places stationnements supprimées doivent être reconstituées sur le terrain. Ces obligations concernent l'ensemble du territoire communal, sans distinctions entre les différentes zones du PLU.

n'altère pas l'aspect architectural, et présente un **impact environnemental très inférieur** à une nouvelle construction. Ils jugent donc **logique et cohérent** d'autoriser la création de surface de plancher **à l'intérieur d'un volume bâti existant**, dès lors qu'il n'y a : ni augmentation de l'emprise au sol, ni modification des façades, ni création de nouveaux volumes. **4. Proposition d'évolution du règlement** Les riverains sollicitent **l'ajout explicite** dans le règlement du PLU d'une disposition permettant : « La création de surface de plancher à l'intérieur d'un volume bâti existant, sans augmentation de l'emprise au sol, sans modification des façades et sans atteinte à l'aspect architectural du bâtiment. » **5. Portée et cohérence** La proposition s'inscrit dans : les objectifs de la **loi Climat et Résilience** (ZAN), la logique de **réhabilitation du bâti existant**, et la **préservation des zones naturelles** sans interdiction excessive. Elle ne vise **aucune ouverture à la construction nouvelle**, mais une **clarification réglementaire** pour éviter les interprétations restrictives.		
La règlementation du SAGE de l'Yerres oblige une infiltration à la parcelle mais indique aussi qu'on ne peut pas infiltrer sur les côteaux.	PC 09	La modification n°1 du PLU est compatible ave le SAGE, comme l'indique la CLE dans son courrier. La gestion des eaux pluviales est de la compétence du Syage. Le Syage est systématiquement saisi lors de l'instruction des demandes d'autorisations

		d'urbanisme portant sur des constructions ou aménagements susceptibles de présenter un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales. Les avis du Syage, établis en fonction des spécificités de chaque projet, sont repris dans chaque arrêté d'autorisation et ont valeur de prescriptions.
Une réglementation rigoureuse doit être établie pour assurer la stabilité des constructions sur ces parcelles ainsi qu'une maitrise totale des eaux pluviales qui doivent être captées et drainées vers la rivière par des ouvrages adaptés	PC 09	Cela ne relève pas directement du PLU.Le PLU n'est pas en capacité d'imposer le respect de normes dans le domaine de la technique du bâtiment. Ces normes ne relèvent pas du code de l'urbanisme mais du code de la construction et de l'habitation. Elles ne peuvent donc pas faire l'objet de prescriptions, ni de contrôle par les services Urbanisme des communes. Le PLU ne peut que se borner à émettre des recommandations en la matière.
Un plan d'action de sauvegarde du côteau a été envisagé mais à ce jour aucune communication du suivi n'a été faite en direction des habitants. Aucune démarche pédagogique et formative n'a été mise en place pour définir les bons gestes en matière de gestion, captage et dispersion des eaux de pluie	PC 09	La gestion des eaux pluviales est de la compétence du Syage. Le Syage est systématiquement saisi lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme portant sur des constructions ou aménagements susceptibles de présenter un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales. Les avis du Syage, établis en fonction des spécificités de chaque projet, sont repris dans chaque arrêté d'autorisation et ont valeur de prescriptions.
Les capacités d'urbanisation du coteau ont été admises sur la base d'une pente moyenne du coteau de 10 %, semble avoir été sous-estimée, certaines parcelles ou zones ont des pentes de 30 %, voire davantage. De ce fait, le ravinement et la force du ruissellement ne peuvent être correctement pris en compte !	PC 09	La commune a suivi les recommandations de l'étude réalisée par GINGER, bureau d'études expert dans son domaine.
Il apparaît urgent de surseoir à toute construction sur ce coteau, et de prolonger l'OAP dans l'attente d'études approfondies sur son comportement aux risques des eaux auquel il est exposé	PC 09	Le code de l'urbanisme ne permet pas de prolonger le PAPAG. D'où la nécessité de prévoir rapidement un règlement adapté à la nature du sol et tenant compte des risques existants.
L'étude GINGER BURGEAP effectuée ne traite pas les causes du désordre actuel (écoulement d'eau permanent rue des vallées)	PC 14	La mission de GINGER BURGEAP a consisté à réaliser une étude de sols en vue d'établir des prescriptions règlementaires dans le PLU. En cela la

		mission a été menée de façon satisfaisante et permet de lever le PAPAG en fixant des règles de constructibilité aux nouveaux secteur UPdv et UPdvr adaptées à la nature des sols, et en étendant la zone naturelle Nr en fonction des sols les plus contraints du coteau.
C'est une aberration de proposer d'augmenter le seuil d'imperméabilisation des sols de 15/22 % à 30% dans le PLU même si l'étude effectuée propose une imperméabilisation des sols de 40 %.	PC 14	Comme le souligne cette observation, la commune a été au-delà des recommandations faites par le bureau d'études Ginger en définissant une emprise au sol maximale de 30%.
Nous souhaitons qu'une commission soit mise en place par l'agglo VYVS pour que le SYAGE fasse une étude et une analyse globale de la problématique des coteaux de la vallée de l'Yerres	PC 14	Il est bien pris acte de cette demande.
En l'état actuel, le Périmètre d'attente Papag arrive à expiration et il n'existe pas de volonté déclarée de maitriser la gestion des eaux pluviales et des ruissèlements. Les pratiques interrogent (ruissellements non contrôlés, pratique de l'infiltration en terrain pentu et argileux, interdiction de drainer vers les réseaux d'assainissement EP/SP, etc.). La stabilité du coteau sera assurée si le Syage interdit l'infiltration quand elle crée un risque de déstabilisation des sols et si les nouvelles constructions respectent la réglementation **En l'état actuel, le coteau est instable. La modification de PLU proposée n'y change rien.** **La proposition de modification du PLU reconduit la gestion des eaux pluviales et la gestion des ruissèlements en vigueur.** En conséquence, les instabilités de sol liées à un usage inadéquat des infiltrations (puits d'infiltration…) ou à un drainage insuffisant seront toujours présentes L'intégration en zone N de la zone « instable » selon Ginger, ne diminue pas le risque présent, les mesures telles que des plantations auront un effet seulement à moyen et long terme.	PC 17	La mission de GINGER BURGEAP a consisté à réaliser une étude de sols en vue d'établir des prescriptions règlementaires dans le PLU. En cela la mission a été menée de façon satisfaisante et permet de lever le PAPAG en fixant des règles de constructibilité aux nouveaux secteur UPdv et UPdvr adaptées à la nature des sols, et en étendant la zone naturelle Nr en fonction des sols les plus contraints du coteau.

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

2.1. La MRAe

- Recommande de détailler la programmation envisagée au sein des OAP n° 11 (Orée de Sénart) et 12 (Centre-Ville) en précisant le nombre de logements prévus et le calendrier prévisionnel des opérations
- Recommande d'étudier l'articulation du PLU avec la nouvelle version du SAGE de l'Yerres ainsi qu'avec le SRCE d'Ile de France
- Recommande d'estimer l'augmentation du trafic sur les axes principaux afin de mieux appréhender les pollutions induites (atmosphériques et sonores) et de démontrer que les mesures prévues dans les OAP permettent de prévenir les impacts sur la santé humaine ; de compléter l'état initial en caractérisant les niveaux sonores au niveau des OAP sectorielles et de définir le cas échéant des mesures pour maîtriser les impacts sur les riverains
- Recommande d'éviter les impacts sur les enjeux écologiques localisés en reconsidérant l'implantation de nouveaux logements dans le secteur de l'OAP n° 12 sur les bords de l'Yerres.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les réponses figurent dans le mémoire en réponse à la MRAe figurant dans le dossier d'enquête publique

2.2. La DDT

Le dossier, s'il prévoit la création de nouveaux logements au sein de 2 OAP, aurait gagné à intégrer des données chiffrées afin de démontrer le respect des obligations en matière de production de logements (y compris sociaux).

Réponse du Maître d'Ouvrage : La levée des PAPAG des abords de la RN6 et du centre-gare ouvre de nouveaux droits à construire, dont la traduction en termes de programmation et de calendrier n'est pas connue à ce stade et dépendra du positionnement d'éventuels porteurs de projets. Le chiffrage d'une programmation de logements au sein des OAP n°11 et n°12 serait donc incertaine et peu pertinente.

Concernant la production de logements locatifs sociaux, la commune de Brunoy s'engage à poursuivre les efforts menés depuis quelques années pour tendre vers une plus grande mixité sociale sur le territoire communal. C'est pourquoi elle a fait le choix d'imposer un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux (30%) pour toute opération de plus de 10 logements en zones UB et UC. Le règlement du PLU s'impose aux autorisations de construire en termes de conformité, contrairement aux OAP qui s'appliquent dans un rapport de compatibilité. L'inscription d'une telle règle dans le règlement garantit donc la production de logements sociaux dans les différents secteurs de projet.

De plus, si l'OAP n°11 ne fixe pas d'objectifs chiffrés en termes de production de logements locatifs sociaux, il est néanmoins précisé au **C. Développer une offre complémentaire en logements de qualité et diversifiée** :

« 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 convient de noter que la population projetée à l'horizon du PLU n'est pas modifiée par la modification du PLU.

2.3. La CLE

La commune devrait identifier dans le PLU des zones de compensation des secteurs qu'elle prévoit d'imperméabiliser.

La CLE avec le SyAGE prévoient de lancer une étude sur le ruissellement à l'échelle du bassin versant de l'Yerres et sollicitera la commune de Brunoy pour recenser les différents phénomènes de ruissellement sur la commune.

Nota du commissaire enquêteur : cette étude peut être une opportunité pour comprendre les phénomènes d'écoulement des eaux dans le secteur des Coteaux

La CLE souhaite que soient prises en compte les dispositions du SAGE de l'Yerres relatives à la gestion des eaux pluviales, le règlement étant en cours de révision.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les demandes de la CLE relatives à l'intégration du nouveau SAGE seront prises en compte dans une prochaine mise en compatibilité ou révision du PLU.

2.4. Le CD 91

OAP n° 11 (Orée de Sénart) : la RN6, au droit de Brunoy, supporte un trafic automobile important ce qui est peu favorable à la cohabitation des usages alors même que les espaces publics sont peu qualitatifs. L'arrêté du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier classe la RN6 en 1ère catégorie. Il est proposé que la recomposition du front urbain prenne en compte cette contrainte et que les constructeurs intègrent des mesures nécessaires à l'isolement acoustique.

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'OAP n°11 intègre déjà des prescriptions concernant la forme urbaine, l'orientation du bâti… Elle reprend les différentes fiches de recommandations rédigées par Bruitparif dans la partie **F. Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructure.**

Sur les autres remarques du Département :

Vu le niveau de trafic supporté par cet axe, il serait souhaitable que l'OAP n°11 précise que les accès automobiles des 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.

Le texte de l'OAP pourra intégrer une prescription pour prioriser les accès depuis les voies secondaires.

Il vous est précisé que, bien que la gestion de cet axe ait été transférée au Département le 1er avril 2022, la dénomination « RN6 » demeure celle retenue officiellement. Il conviendrait donc de modifier en conséquence les mentions « ex-RN6 » qui figurent dans les pièces du dossier.

Cette modification sera prise en compte **dans toutes les pièces du dossier de modification**.

Le règlement du secteur UPdv et du sous-secteur UPdvr de la zone UP vient apporter une protection renforcée des boisements sur les coteaux, en imposant que tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres (même essence, même port, même développement).

Il pourrait être précisé que le remplacement des arbres abattus s'effectue plutôt par une essence locale, adaptée au milieu.

De manière plus générale, il est recommandé de favoriser les espèces végétales locales pour l'ensemble des zones.

Cette remarque est pertinente et pourra être retenue

Considérant les nouvelles obligations d'intégration visuelle des édicules et gaines techniques tels que les pompes à chaleur et les climatiseurs, il pourrait être utile d'élargir l'analyse aux aspects techniques. En effet, s'il est vrai que leur coffrage peut présenter certains avantages — réduction du bruit, meilleure intégration visuelle — il comporte également plusieurs risques : diminution des performances, surchauffe ou givre, amplification des vibrations, voire perte de garantie constructeur. Il serait donc pertinent d'assortir ces exigences d'un ensemble de recommandations techniques afin d'éviter ces effets indésirables.

Le règlement précise qu'il doit s'agir d'un « coffrage technique adapté ». La commune ne souhaite pas indiquer de recommandations techniques plus précises. En effet, les évolutions techniques sont rapides dans ce domaine et le règlement risque d'être rapidement obsolètes s'il va trop loin dans les recommandations techniques.

La même logique s'applique à l'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture, où les contraintes sont particulièrement fortes et ne favorisent pas le passage à l'acte pour les porteurs de projets.

Par ailleurs, une différenciation des contraintes selon tes zones aurait été opportune : les secteurs plus industrialisés ou densément urbanisés sont moins exposés aux impacts visuels de certains équipements. De plus, il aurait également été intéressant de contrebalancer ces contraintes par des mesures compensatoires, par exemple en prévoyant des dérogations sur d'autres règles telles que la hauteur maximale des toitures.

Les contraintes sont différenciées en fonction du caractère patrimonial du tissu urbain. La commune de Brunoy est couverte en partie par un Site Patrimonial Remarquable. De manière plus globale, le tissu pavillonnaire est assez qualitatif à Brunoy. Ces différents éléments patrimoniaux ont été pris en compte lors de la rédaction des différentes règles, notamment celles portant sur les panneaux photovoltaïques. Brunoy ne compte pas de secteurs plus industrialisés.

Il vous est recommandé de renforcer, dans le diagnostic et les orientations du PLU, l'analyse prospective des conséquences de l'évolution démographique et des projets de densification sur la production de déchets, ainsi que la mise en évidence des actions locales permettant d'accompagner cette évolution, en cohérence avec les objectifs du Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) d'Ile-de-France.

La modification n°1 du PLU n'entraine pas de modification de la population projetée à l'échelle communale. Ainsi, aucune augmentation de la production de déchets n'est attendue sur la commune. Toutefois, le diagnostic pourra être complété avec la mise en évidence des actions locales.

2.5. L'ARS

L'Agence Régionale de Santé estime que, du fait de la présence avérée de nombreux sites pollués sur la commune, les porteurs de projets devront s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec les usages futurs.

Le projet ayant un impact sur la qualité de l'air dans le périmètre des OAP (l'impact d'un axe routier peut s'étendre jusqu'à 200 mètres...), les projets d'aménagement devraient éloigner les immeubles d'habitation de la source d'émission de la pollution *si cela est possible*.

L'impact du PLU sur l'environnement sonore constitue un enjeu fort pour la santé de la future population exposée ; néanmoins, les mesures ERC présentées semblent adaptées.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les réponses figurent dans le mémoire en réponse à la MRAe figurant dans le dossier d'enquête publique

2.6. La CAVYVS

OAP n°12 Centre Gare : la proximité immédiate de la voie ferrée du RER D est susceptible d'exposer les futurs logements à des nuisances sonores significatives. À ce titre, il conviendrait de veiller à l'intégration de mesures de conception et d'aménagement adaptées afin de garantir la qualité du cadre de vie des futurs habitants. Au nombre des mesures envisageables : la mise en place d'écrans ou de dispositifs paysagers contribuant à l'atténuation des nuisances.

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'OAP n°12 intègre déjà des prescriptions concernant la forme urbaine, l'orientation du bâti… Elle reprend les différentes fiches de recommandations rédigées par Bruitparif dans la partie **F. Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructure.**

3. LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1. Justification des choix retenus

La « Notice complémentaire au rapport de présentation » comporte un chapitre « 4.1 les modifications apportées au Tome 3 *Justification des choix retenus* ». La suite de ce chapitre établit une comparaison entre le PLU 2021 et la version amendée de la modification n° 1 sans apporter de justification.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La justification de cette évolution est expliquée au 2.4. Mise à jour du tableau comparatif des surfaces de chaque zone en page 44 de la « Notice complémentaire au rapport de présentation ».

3.2. La levée des 3 PAPAG

Les trois périmètres d'attente inscrit au PLU dans sa révision de 2021 concernent :

- Les Coteaux de la vallée de l'Yerres : dans l'attente d'une étude poussée sur le risque Mouvements de terrain, un périmètre d'attente avait été instauré limitant les possibilités de construction ;
- La zone UA de la RN6 : les services de l'Etat étaient en train de mener des études sur le réaménagement de cet axe
- Le centre gare : une étude allait être lancée prochainement sur ce secteur stratégique de la commune.

La durée de validité des périmètres d'attente est réglementairement limitée à 5 ans et donc en voie de caducité, ce qui a conduit à les lever.

Cependant, les conditions requises pour poursuivre les projets d'urbanisme sur les trois périmètres concernés ne semblent pas complètement abouties :

- **Pour les Coteaux**, des mesures de précaution ont été inscrites au règlement du PLU à la suite des études (géologiques et hydrauliques) : extension de la zone N dans le zonage, détermination d'une zone où constructions et travaux sont interdits, d'une zone où des spécifications particulières doivent s'appliquer devant la présence d'argiles, exigence avant tout projet d'une étude géotechnique et d'une étude de gestion des eaux pluviales (avec test de perméabilité), réduction des surfaces imperméabilisées , préservation des fonds de parcelles, préservation des arbres et de la végétation.

Ces dispositions devraient être complétées, comme souhaité par de nombreux riverains, par des règles élaborées en relation avec le SyAGE visant à maitriser les ruissellements, sources et autres évacuations d'eaux pluviales. *Ceci n'est pas du ressort du plan d'urbanisme mais peut être ajouté en annexe.*

Réponse du Maître d'Ouvrage : La gestion des eaux pluviales est de la compétence du Syage. Le Syage est systématiquement saisi lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme portant sur des constructions ou aménagements susceptibles de présenter un enjeu en matière de gestion des eaux pluviales. Les avis du Syage, établis en fonction des spécificités de chaque projet, sont repris dans chaque arrêté d'autorisation et ont valeur de prescriptions.

- **Pour l'OAP n°11 (RN6)**, en l'absence de la publication d'un projet précis porté par la CAVYVS pour le réaménagement du « boulevard urbain », il semble que les conditions ayant conduit à la pose d'un périmètre d'attente n'ont guère évolué depuis la révision du PLU de 2021.

Les schémas d'aménagement présentés pages 146 et 147 du fascicules « OAP » identifient 3 blocs à dominante « habitat » supposés être protégés par des alignements d'arbres et des liaisons douces ; mais cette vision ne semble pas avoir été transcrite en projet concret et programmé dans le temps.

Dans ces conditions, on ne peut affirmer que l'environnement de la RN6 a évolué favorablement au point de pouvoir accueillir de nouveaux logements a fortiori sur le front routier.

Le rapport d'incidences environnementales affirme que *« l'apaisement de la RN6 qui est prévu dans l'OAP 11 permettra de limiter les nuisances sonores et atmosphériques pour les nouvelles populations »* ; cette affirmation n'est pas étayée par des faits.

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'OAP n°11 contient des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception des futurs immeubles, ce qui permettra un haut niveau d'exigence en la matière vis-à-vis des opérateurs.

Par ailleurs, la priorité est donnée aux activités économiques sur la majeure partie du linéaire de la RN6

- **Pour l'OAP n°12 (Centre Gare)**, le dossier de modification ne transcrit pas précisément le résultat des nombreuses études lancées depuis 2016 (cf. §2.2.2.1 justification page 19 de la notice). De ce fait, les orientations de l'OAP restent vagues bien que les « objectifs généraux » pour le futur aménagement soient identifiés.

Les nuisances liées au bruit sont clairement illustrées mais traités par une généralité *« Tout projet devra donc veiller à mettre en œuvre les mesures adéquates d'isolation acoustique des futures constructions et envisager, si nécessaire, des actions curatives pour apaiser le secteur*. » il n'est pas indiqué le nombre de personnes concernées par ces nuisances une fois l'OAP complétée.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le PLU ne peut définir des normes précises dans le domaine de la technique du bâtiment. Ces normes ne relèvent en effet pas du code de l'urbanisme mais du code de la construction et de l'habitation. Les prescriptions indiquées en matière de limitation des nuisances sonores permettront néanmoins à la Commune de faire valoir un haut niveau d'exigence vis-à-vis des opérateurs.

3.3. Le règlement

Il serait judicieux de compléter l'article 10 des Dispositions Générales par des informations concernant spécifiquement le secteur des Coteaux : la phraséologie *« risque de mouvement de terrain avec un aléa fort : à ce jour, il n'existe pas de plan de prévention de ce risque malgré la demande de la commune auprès de la préfecture »* ne constitue pas une information suffisamment précise, même si elle est complétée par l'exigence d'une étude géotechnique *« préalable à toute vente »*, ce qui ne semble pas être opérationnel dans les transactions immobilières.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les dispositions de l'article 10 relatives à l'obligation d'études géotechniques préalables à toutes ventes ont une valeur informative. Le PLU ne permet pas d'imposer la réalisation d'études géotechniques même lorsque celles-ci sont obligatoires, car ces études ne relèvent pas du code de l'urbanisme et ne constituent pas des pièces exigibles lors de l'instruction des dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme. Dans le cadre des dossiers de demandes d'autorisation, les pétitionnaires s'engagent par leurs signatures à avoir « pris connaissance des règles générales de constructions prévues par le code de la construction et de l'habitation ». A défaut d'obligation, une recommandation de procéder à des études géotechniques en cas d'extensions ou de constructions d'annexes peut cependant être ajoutée à l'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU.

3.4. L'aménagement de l'OAP « Orée de Sénart »

Le PLU révisé en 2021 a posé un PAPAG pour la restructuration du secteur (classé UA à l'époque) dans l'attente de précisions de la part de services départementaux quant au réaménagement des abords de la RN6 ; ainsi que le concrétise le principe d'aménagement *« 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 ».*

Les objectifs de l'OAP n°11 comprennent : « *Encourager l'implantation de nouvelles activités économiques et de services de proximité* ; *Favoriser la création de logements adaptés* ; *Prendre en compte les nuisances sonores : une nécessité pour un projet de qualité et un enjeu de santé publique »*

A ce stade, le projet ne repose pas sur des études environnementales actualisées pour définir un périmètre de protection permettant l'implantation de nouveaux logements préservés de nuisances excessives.

Le chapitre de l'OAP n°11 « Limiter l'impact des nuisances liées aux infrastructures » :

- Présente une illustration d'une étude de 2021 mais à ce jour, contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier[11] ni le CD91 ni la CAVYVS (supposés avoir pris en charge le projet de réaménagement), contactés récemment, ne sont en mesure de fournir d'éléments actualisés quant aux dispositions prévues pour le devenir du « boulevard urbain » envisagé.
- Précise que « *Une étude acoustique devra être réalisée pour limiter les nuisances sonores dans les habitations à ce qui est prévu par les arrêtés préfectoraux…. **Les porteurs de projet devront essayer de tendre vers un respect des seuils recommandés par l'OMS**. »* ; cette terminologie n'est pas suffisamment opérationnelle…

Le chapitre de l'OAP n°11 « Limiter les émissions de gaz à effet de serre et l'exposition de la population à l'air pollué » préconise de :

- favoriser l'implantation en retrait des constructions par rapport à l'ex-RN6 ;
- privilégier une implantation des nouveaux établissements sensibles la plus éloignée possible des sources de polluants.

En l'absence de projet définitif d'aménagement de la RN6 en « boulevard urbain », ainsi que de données actualisées illustrant l'état de l'environnement (sonore, pollution), la concrétisation de l'OAP en termes de réalisation de logements et, par voie de conséquence, les objectifs de « Requalifier et ouvrir le front bâti de l'ex-RN6 sur la forêt de Sénart ; Encourager l'implantation de nouvelles activités économiques et de services de proximité ; >Favoriser la création de logements adaptés » **semblent difficiles à mettre en œuvre.**

Réponse du Maître d'Ouvrage : L'OAP n°11 contient des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception des futurs immeubles, ce qui permettra un haut niveau d'exigence en la matière vis-à-vis des opérateurs.

Par ailleurs, la priorité est donnée aux activités économiques sur la majeure partie du linéaire de la RN6

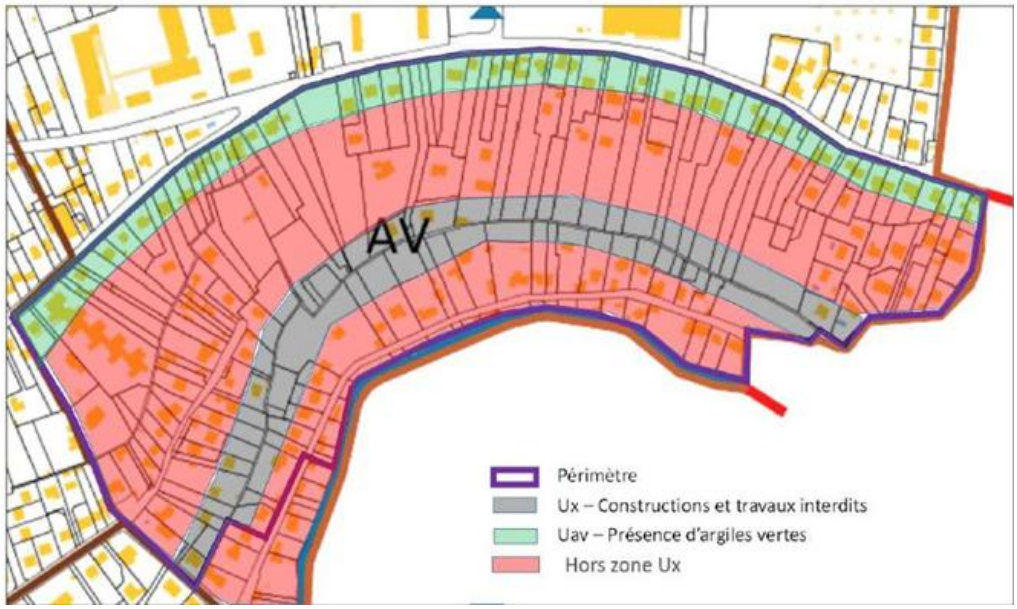
[11] OAP n°11 L'orée de Sénart page 139 *« Cette étude, portant sur la transformation de cet axe routier en boulevard urbain, a été réalisée en 2023 et permet désormais de définir des grands principes d'aménagement pour ce secteur stratégique à l'échelle communale et intercommunale, dans un environnement routier plus apaisé »*

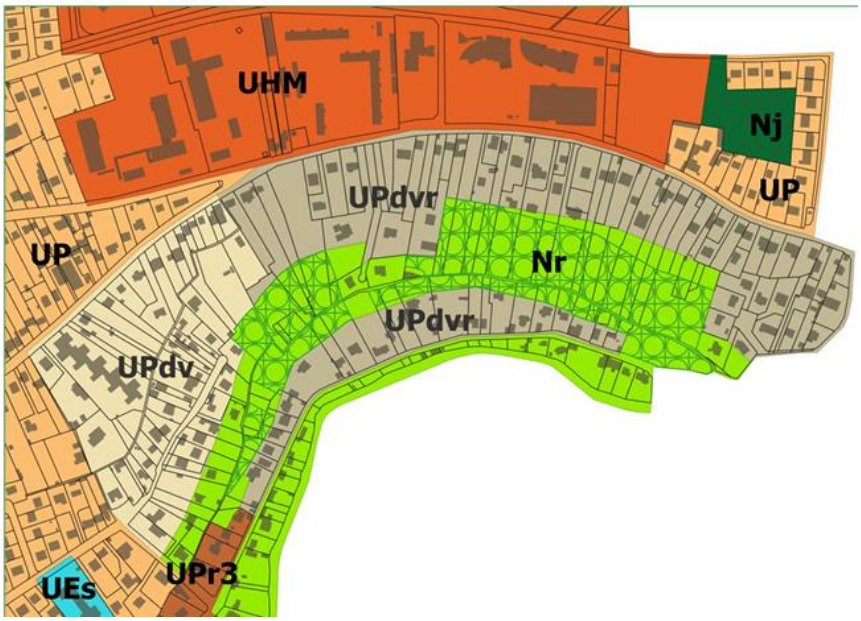
3.5. Le secteur des Coteaux de l'Yerres

L'étude GINGER communiquée en annexe du dossier conclut que « le talus n'est pas stable » et présente une carte des zones d'instabilité *(rouge, orange, jaune, vert)* appliquée sur une vue aérienne du secteur.

Cette étude génère une proposition de zonage avec 3 zones : Ux (construction et travaux interdits), Uav (présence d'argiles vertes), hors zone Ux.

La modification du PLU prend en compte cette proposition avec un zonage où la zone naturelle Nr intègre l'essentiel du secteur où les constructions sont interdites pendant que les zones UPdv couvrent aussi bien les secteurs « sans contrainte » que le secteur des argiles vertes.





Le règlement du secteur UPdv autorise la construction d'une annexe ainsi que des extensions (moins de 30% de la SP existante) avec la limite d'une emprise au sol de 20 % maximum. En zone Nr, est autorisée l'extension de logements existants dans la limite de 40 m²

Compte tenu des risques identifiés dans le secteur des Coteaux, et du diagnostic posé par le bureau d'études Ginger identifiant l'instabilité du talus et préconisant l'inconstructibilité des zones les plus

fragiles, le règlement comporte (article 10 risques naturels et technologiques) l'exigence de la réalisation d'une étude géotechnique *préalablement à toute vente*. **Cette disposition pourrait :**

- **Être complétée par des dispositions semblables en cas d'extension ou de construction d'annexe**
- **Renvoyer à un document d'orientation technique pour les constructions sur sol instable**

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les dispositions de l'article 10 relatives à l'obligation d'études géotechniques préalables à toutes ventes ont une valeur informative. Le PLU ne permet pas d'imposer la réalisation d'études géotechniques même lorsque celles-ci sont obligatoires, car ces études ne relèvent pas du code de l'urbanisme et ne constituent pas des pièces exigibles lors de l'instruction des dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme. Dans le cadre des dossiers de demandes d'autorisation, les pétitionnaires s'engagent par leurs signatures à avoir « pris connaissance des règles générales de constructions prévues par le code de la construction et de l'habitation ». A défaut d'obligation, une recommandation de procéder à des études géotechniques en cas d'extensions ou de constructions d'annexes peut cependant être ajoutée à l'article 10 des dispositions générales du règlement du PLU.

PJ N°1

ARRETE N° ARR 26.130/C

PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRUNOY

Le Maire de BRUNOY,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses arcticles L153-41 et suivants,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-24,

VU le Code des Relations Entre le Public et l'Administration, notamment ses articles L311-1 et suivants,

VU la délibération n°21.011/C du Conseil Municipal en date du 11 février 2021 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n° n°22.070/C du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2022 prescrivant la modification n°1 du PLU, et définissant les objectifs suivants :

- Faire évoluer les trois Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Centre-Ville, du front bâti de l'ex RN6 et des coteaux de l'Yerres (secteurs UPc et UPcr) en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou en règlements spécifiques,
- Réajuster et adapter les OAP existantes,
- Ajuster certains points du règlement et du plan de zonage afin d'en améliore la mise en application etd e corriger quelques erreurs matérielles,

VU la délibération n°25.059/C du Conseil Municipal du 23 septembre 2025 tirant le bilan de la concertation préalable relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brunoy,

VU la décision n°E26000001 /78 en date du 22 janvier 2026 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Bernard ALEXANDRE en qualité de commissaire enquêteur, ainsi que Madame Agnès MIGLIORI en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

VU la notification du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brunoy à la Mission régionale d'Autorité environnementale en date du 6 janvier 2026,

VU la notification du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brunoy aux personnes publiques associées par courriers en date du 12 janvier 2026,

CONSIDERANT les pièces du dossier soumis à enquête publique,

CONSIDERANT la nécessité d'ouvrir une enquête publique préalable relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brunoy,

ARRETE N° ARR 26.130/C

PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRUNOY

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet, dates et siège de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brunoy, du lundi 4 mai 2026 à 8h30 au vendredi 5 juin 2026 inclus à 17h30 soit pendant 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est fixé en mairie de Brunoy, située Place de la Mairie 91800 BRUNOY.

ARTICLE 2 : Désignation du commissaire enquêteur :

Monsieur Bernard ALEXANDRE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Madame Agnès MIGLIORI en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles par décision du 22 janvier 2026, pour l'enquête publique visée.

ARTICLE 3 : Durée de l'enquête publique et recueil des observations du public :

Le dossier du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public au département Urbanisme et Aménagement - Place de la Mairie 91800 BRUNOY - pendant toute la durée de l'enquête du lundi 4 mai 2026 au vendredi 5 juin 2026 inclus, aux jours et heures d'ouverture au public :

- les lundis de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30,
- les mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
- les mercredis de 8h30 à 12h00,
- le samedi 30 mai 2026 de 8h30 à 12h00.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre pendant toute la durée de l'enquête. Les observations du public pourront également être adressées par courriel à l'adresse enquetepublique@mairie-brunoy.fr jusqu'au vendredi 5 juin 2026 à 17h30, ou par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur – Mairie de Brunoy Département Urbanisme et Aménagement – Place de la Mairie BP 83 – 91805 BRUNOY CEDEX, avec pour objet : « enquête publique modification PLU », jusqu'au vendredi 5 juin 2026. Les courriels et courriers seront annexés au registre d'enquête publique.

Le public pourra également prendre connaissance du dossier d'enquête publique par voie dématérialisée sur le site de la ville www.brunoy.fr

ARRETE N° ARR 26.130/C

PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRUNOY

Toute personne pourra, à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête publique sur demande à la Mairie.

ARTICLE 4 : Permanences du commissaire enquêteur :

Les permanences du commissaire enquêteur se tiendront en mairie de Brunoy – Place de la Mairie 91800 BRUNOY – aux jours et horaires suivants :

- lundi 4 mai 2026 de 8h45 à 12h00
- mercredi 20 mai 2026 de 8h45 à 12h00
- samedi 30 mai 2026 de 8h45 à 12h00
- vendredi 5 juin 2026 de 14h30 à 17h30

ARTICLE 5 : Avis et mesures de publicité

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par voie d'affiches à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.

Cet avis sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion. Un certificat d'affichage sera annexé au dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 6 : Constitution du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprend :

- les délibérations du Conseil Municipal portant sur la prescription et le bilan de la concertation,
- les annonces légales et photographies des affiches annonçant l'enquête publique,
- le présent arrêté,
- L'évaluation environnementale de la modification n°1 du projet de modification du PLU,
- une notice complémentaire au rapport de présentation du PLU,
- les différentes pièces modifiées du dossier de PLU (document 1.2. Tome 2 Etat initial de l'environnement, document 1.3. Tome 3 : Justification des choix retenus, différentes planches du

ARRETE N° ARR 26.130/C

PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRUNOY

règlement graphique concernées : plans de zonages 4.1, 4.2 et 4.3, document 5.1 du règlement), l'étude de stabilité de talus et l'étude hydraulique et hydrogéologique relatives au secteur dit des Coteaux,
- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale et le mémoire en réponse de la Commune.

Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées et de la Mission régionale d'Autorité environnementale (ainsi que le mémoire en réponse) seront annexés au dossier au cours de l'enquête si ceux-ci étaient adressés tardivement.

ARTICLE 7 : Conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par Monsieur le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de huit jours pour transmettre au Maire un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le Maire pourra produire ses observations éventuelles pendant quinze jours.

Monsieur le commissaire enquêteur établira un rapport conforme aux dispositions des articles L123-15 et L123-19 du Code de l'Environnement, relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Monsieur le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier de l'enquête avec le rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur sera adressé au Préfet du département de l'Essonne et à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

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

ARTICLE 9 : Délibération du Conseil Municipal relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Après réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal de Brunoy sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, au vu des résultats de l'enquête et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur. Des modifications au dossier seront susceptibles d'être apportées au vu de ces résultats.

ARRETE N° ARR 26.130/C

PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRUNOY

ARTICLE 10 : Voies de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

ARTICLE 11 : Ampliations

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Madame la Préfète de l'Essonne
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles
- Monsieur le commissaire enquêteur

ARTICLE 12 : Publications et affichages du présent arrêté

Le présent arrêté sera publié sur le site de la Ville, au registre des actes administratifs et affiché sur site ou sur les panneaux municipaux installés à cet effet. Une copie sera adressée au service Communication de la ville de BRUNOY.

Fait à Brunoy, le 26 mars 2026

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

MAIRIE DE BRUNOY (Essonne)

Bruno GALLIER

PJ n°2

BRUNOY

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Le Maire de Brunoy

Certifie avoir procédé, conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal n°ARR 26.130/C du 26 mars 2026, à l'affichage de l'avis portant sur l'enquête publique relative à modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brunoy, aux emplacements suivants :

- sur le panneau administratif de l'hôtel de ville, sis impasse de la Mairie,
- sur le panneau administratif de l'agence postale communale sis 92 avenue du Général Leclerc,
- sur le panneau administratif de l'espace France Service sis 101 rue de Cerçay.

Ces affichages ont été effectués le lundi 13 avril 2026 et seront maintenus jusqu'à la fin de l'enquête publique, soit jusqu'au vendredi 5 juin 2026 inclus.

Fait à Brunoy, le 13 avril 2026.

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

MAIRIE de BRUNOY (Essonne)

Bruno GALLIER

PJ n°3

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté Égalite Fraternité COMMUNE DE BRUNOY AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRUNOY Par arrêté en date du **26 mars 2026**, Monsieur le Maire de Brunoy a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Brunoy.
L'enquête publique se déroulera du **lundi 4 mai 2026** au **vendredi 5 juin 2026** inclus, Soit 33 jours consécutifs.
Le dossier d'enquête publique sera tenu à disposition du public en Mairie de Brunoy Place de la Mairie 91800 BRUNOY pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture : les lundis de 8h30 à 12h00 et de 15h30 à 17h30, les mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, les mercredis de 8h30 à 12h00, le **samedi 30 mai 2026** de 8h30 à 12h00.
Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur le site Internet de la Mairie de Brunoy : http://www.brunoy.fr Monsieur Bernard ALEXANDRE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Madame Agnès MIGLIORI en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Madame la Présidente du Tribunal Administratif.
Le commissaire enquêteur assurera quatre permanences en Mairie de Brunoy afin de recevoir toute personne intéressée aux dates suivantes : **lundi 4 mai 2026** de 8h45 à 12h00 **mercredi 20 mai 2026** de 8h45 à 12h00 **samedi 30 mai 2026** de 8h45 à 12h00 **vendredi 5 juin 2026** de 14h30 à 17h30 Pendant toute la durée de l'enquête, des informations pourront être demandées au service Urbanisme de la Mairie, aux jours et horaires d'ouverture précités.
Les observations du public pourront soit : Etre consignées sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Brunoy Etre adressées par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de Brunoy.
Les courriers correspondants devront alors parvenir au plus tard le **5 juin 2026** afin d'être annexés au registre d'enquête.
Etre adressées par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@mairie-brunoy.fr. Les courriels correspondants devront être transmis au plus tard le **5 juin 2026** à 17h30 afin d'être annexés au registre d'enquête.
Toute personne peut, à ses frais, obtenir communication d'une copie du dossier d'enquête publique sur demande à la Mairie.
A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à disposition du public pendant une durée d'un an.
Le Conseil Municipal de Brunoy délibèrera sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, au vu des résultats de l'enquête et du rapport et conclusions du commissaire enquêteu EP 26-0231 / contact@publilegal.fr.

PJ n°4

Bernard ALEXANDRE
Commissaire Enquêteur

Mr Bruno GALLIER Maire de Brunoy

Place de la Mairie
91800 BRUNOY

ENQUÊTE PUBLIQUE Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire,

Vous voudrez bien trouver ci-joint la synthèse des observations recueillies auprès du public lors de l'enquête qui s'est tenue du 4 mai au 5 juin 2026.

Au cours des quatre permanences que j'ai tenues pendant cette période, j'ai reçu une vingtaine personnes qui ont pu recevoir les informations souhaitées et s'exprimer (oralement ou par écrit) et consigner leurs observations. La majorité de ces visiteurs ont déposé, de façon différée, leurs observations adressés par courriel.

J'ai relevé environ 22 contributions (dont 20 par voie électronique, et 2 par courrier déposé en séance). Certaines d'entre elles ont été dupliquées (texte élaboré par une personne, repris et signé par d'autres). Le registre déposé en mairie a été complété au fur et à mesure de la réception (tardive dans la plupart des cas) des envois de courriels. Le site internet de la commune a été mis à jour hebdomadairement des contributions reçues pour qu'elles soient mises à disposition du public.

Certaines contributions sont très volumineuses (portant sur les problématiques des OAP « Orée de Sénart / RN6 » et la fragilité du secteur des Coteaux de l'Yerres) et comportent des études approfondies venant utilement compléter les éléments du dossier.

Deux documents (ci-joints) ont été préparés :

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

Conformément à l'article 7 de votre arrêté du 26 mars 2026, vous disposez d'un délai de quinze jours pour apporter une réponse argumentée à chacun des points soulevés afin que je puisse élaborer les avis et conclusions motivées concernant le projet de PLU.

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



A Verrières le Buisson, le 12 juin 2026

Bernard ALEXANDRE

PJ n°5

BRUNOY DÉCOUVRIR BRUNOY VOS DÉMARCHES & SERVICES AGENDA ACTUALITÉS

Révision du PLU – Enquête publique



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

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

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

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

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

L'Enquête publique

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

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

CONTACT

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

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

DOCUMENTS ASSOCIÉS

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

C. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Brunoy est dotée d'un Plan Local d'urbanisme révisé en 2021.

Ce document nécessite des modifications afin :

- De lever 3 périmètres d'attente (PAPAG) devenus caducs (validité de 5 ans maximum)
- De permettre des évolutions :
    - du règlement graphique pour mettre en cohérence des limites de la zone UO avec 2 OAP et intégrer un établissement de santé dans le secteur UEs, mieux adapté,
    - pour mettre à jour le PPRI,
    - pour apporter diverses évolutions au règlement écrit (dont de nouvelles indications concernant l'isolation thermique par l'extérieur ITE, l'implantation de panneaux solaires, une plus grande flexibilité concernant les stationnements)
    - pour prendre en compte les spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics dans les OAP, leur permettant de déroger à certaines règles.

Le conseil municipal, par sa délibération d'octobre 2022, a prescrit la modification n° 1 du PLU ; s'en est suivi une phase de concertation avec le public dont le bilan a été avalisé en septembre 2025 par le conseil municipal.

La présente enquête a, par suite, pour objet la première modification du Plan Local d'Urbanisme.

2. CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

2.1. Rappel du contenu du projet :

Les principes de la révision du PLU en 2021 consistaient pour la ville à maitriser son avenir, préserver son cachet et son cadre de vie afin de conserver l'image d'une « ville jardin » dans un contexte de contraintes supra communales de plus en plus fortes et la nécessité d'une mise en conformité avec de nouvelles réglementations, rectifier des faiblesses dans l'écriture du PLU en vigueur et généraliser la dimension patrimoniale du SPR.

L'enquête publique réalisée lors de la révision générale du PLU avait suscité une forte réaction des riverains et de plusieurs associations concernant le Périmètre d'Attente de Projet Global d'Aménagement (PAPAG) sur le secteur pavillonnaire des Coteaux de la Vallée de l'Yerres. En effet, à la suite de différents désordres du sous-sol survenus pendant la procédure de révision du PLU, la Ville avait classé, dans son PLU approuvé le 11 février 2021, les coteaux de l'Yerres (secteurs UPc et UPcr) en périmètre d'attente de projet d'aménagement global, dans l'attente de la réalisation d'études géotechniques.

Dans le cadre du contrôle de légalité survenu après l'approbation du PLU, la Préfecture avait également demandé à la commune de lever rapidement les Périmètres d'Attentes de Projet Global d'Aménagement (PAPAG) sur les différents secteurs de projets (centre-gare, RN6) afin de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le SDRIF adopté en 2013 et réaffirmé par le SDRIF-E adopté en 2025.

2.2. Bilan du déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à la législation ; la durée de l'enquête (33 jours) et le nombre de permanences (4) ont excédé les minima réglementaires ; les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés, la sollicitation des PPA et la parution des avis d'enquête ; il n'y a pas eu lieu de recourir à une réunion publique ni à une prolongation d'enquête.

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

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

Une concertation très en amont de l'enquête publique (courant 2023), a permis d'associer la population et recueillir son avis avant le projet définitif.

> ***Nota :*** contrairement à l'enquête menée en 2020 pour la révision du PLU, peu de personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur ; ce peut être le signe d'une bonne concertation en aval menée par les élus.

Les contributions du public ont été essentiellement transmises par courriel, certaines d'entre elles très argumentées et illustrées (portant sur trois sujets motivants : le traitement des mouvements de terrais sur le secteur des Coteaux, l'aménagement des abords de la RN6, le futur des capacités de stationnement aux abords de la gare...).

A l'issue de l'enquête, le 12 juin, une synthèse des observations enregistrées a été remise et commentée à Mr le Maire, son adjoint à l'urbanisme, le directeur des services techniques et le responsable de l'urbanisme.

Les éléments de réponses ont été transmis via courriel au commissaire enquêteur par les services de la commune le 26 juin.

3. CONCLUSION GÉNÉRALE

Le projet de modification du PLU présenté par la commune de Brunoy est régulier et justifié par la nécessité de revisiter périodiquement ce document d'urbanisme, en l'occurrence afin de traduire l'outil « périmètres d'attente » en évolution réglementaire et opérer des rectifications dans les règlements écrit et graphique.

3.1. Avis des PPA *(extraits)*

L'Autorité Environnementale (MRAe) a émis 10 recommandations qui ont fait l'objet d'un mémoire en réponse de la commune (inséré dans le dossier d'enquête) duquel on peut retenir en particulier :

- La levée des PAPAG des abords de la RN6 et du centre-gare ouvre de nouveaux droits à construire, dont la traduction en termes de programmation et de calendrier n'est pas connue à ce stade et dépendra du positionnement d'éventuels porteurs de projets
- L'état initial de l'environnement intègre une caractérisation du bruit ferroviaire selon la méthodologie développée par Bruit Parif. L'OAP n°12 précise ainsi un certain nombre de mesures pour limiter les nuisances sonores : les futurs projets devront mettre en œuvre les mesures d'isolation phonique appropriées. Ils devront également s'adapter en termes d'organisation des espaces (zone tampon de 20 mètres faisant l'objet d'un traitement paysager lorsque cela est possible), de formes urbaines (formes en îlots très protectives), d'organisation des destinations (bureaux et commerces dans les zones les plus bruyantes), d'organisation des logements (chambres situées dans les zones les moins bruyantes), de traitement des façades et de traitement des espaces publics (paysage sonore qualitatif). Des actions curatives pourront également être proposées (implantation d'écrans anti-bruit).
- La population projetée à l'horizon du PLU n'est pas modifiée par la modification n°1. Ainsi, aucune évolution significative du trafic n'est attendue en comparaison aux prévisions du PLU en vigueur.
- Eu égard aux enjeux environnementaux soulevés par la MRAe, la zone d'implantation de logements dans l'OAP n°12 pourra être reconsidérée afin d'agrandir la zone tampon avec les bords de l'Yerres

Commentaire : la commune a pris en compte les points essentiels soulevés par l'Autorité Environnementale et devra intégrer ses recommandations dans les versions définitives des différents projets.

L'Agence Régionale de Santé attire l'attention sur la prise en compte de la présence de sites pollués sur le territoire et, d'une façon générale, sur la qualité des sols.

Il est également rappelé l'impact d'un axe routier sur la qualité de l'air et inciter à éloigner les immeubles d'habitation des sources d'émission de la pollution

Commentaire : ces sources de risques ont été bien intégrés aussi bien dans les OAP que dans le règlement

Le Conseil Départemental de l'Essonne constate que « sur le tronçon de la RN6 au droit de Brunoy, le *trafic est important ; la circulation constituée de flux automobile est peu favorable à la cohabitation des usages alors même que les espaces publiques sont peu qualitatifs …. Les constructeurs doivent prendre les mesures nécessaires à l'isolement acoustique … et… la recomposition du front urbain doit intégrer cette contrainte ».*

Commentaire : ces sources de risques ont été bien identifiées dans les objectifs de l'OAP ; reste à y apporter une réponse précise lors de la conception des projets (implantation des immeubles de logement, éloignement de la voirie, …)

La Direction Départementale des Territoires constate que le secteur des Coteaux verra sa constructibilité davantage limitée qu'avant l'instauration du PAPAG. L'OAP Centre Gare conduira à produire des logements et garantir une certaine qualité urbaine en répartissant les fonctions urbaines. Il est regrettable que les OAP « Orée de Sénart » et « Centre-Ville » ne fournissent aucun élément de programmation pour la production de logements, y compris sociaux.

Commentaire : on constate effectivement un déficit de précisions quant à la création de logements, qui ont un impact sur les services publics, le trafic local, l'augmentation de l'imperméabilisation. Les grandes lignes des objectifs des OAP permettent de penser que cette dimension reste dans le cadre des objectifs du PADD sur la période de validité du PLU.

La Commission Locale de l'Eau confirme la compatibilité des ajustements apportés dans la modification du PLU avec le SAGE de l'Yerres en vigueur mais rappelle la nécessité de la mise en compatibilité de l'ensemble du PLU avec la version actualisée de novembre 2025, ce qui induit quelques adaptations du règlement ; elle préconise d'inscrire une limite d'imperméabilisation ou un pourcentage minimum d'espace verts pour les équipements collectifs. Il est recommandé de mettre en place des OAP thématiques « Trame Verte et Bleue », « Gestion des eaux pluviales ». Il est rappelé la nécessité de « gérer les eaux pluviales à la source ».

Commentaire les principaux points de préoccupation concernant la gestion des eaux sont déjà traités dans le PLU et certains font l'objet d'un renforcement de la réglementation ; l'intégration à venir de la version novembre 2025 du SAGE de l'Yerres sera, le moment venu, l'opportunité de prendre en compte la totalité des recommandations de la CLE.

3.2. La valeur ajoutée des modifications opérées dans le PLU

La modification n°1 régularise une situation transitoire (suppression de 3 PAPAG) arrivée au terme des 5 ans accordés par la réglementation et transcrit dans le règlement des mesures permettant de libérer les contraintes imposées au développement de la constructibilité des secteurs affectés.

3.1.1. Périmètre d'attente du secteur des Coteaux de la vallée de l'Yerres : à la suite des études hydrauliques et hydrogéologiques réalisées, à l'issue de laquelle ont été identifiées des zones où les constructions et travaux sont interdits, où est avérée la présence d'argiles vertes , des parcelles en zone inondable, il a été procédé à l'extension du secteur Nr sur la zone Ux (+1 hectare de zone naturelle) ; un secteur particulier UPdv a été délimité correspondant aux coteaux à dominante végétale où l'imperméabilisation doit rester limitée (emprise maximale de 20%) et le végétal préservé (remplacement d'arbres abattus, coefficient de pleine terre majoré). Le règlement de la zone affectée a été adapté pour maitriser l'évolution du tissu pavillonnaire en préservant les fonds de parcelles ; en particulier, il est maintenant exigé, pour les zones sensibles, préalablement à tout projet de construction, de procéder à une étude géotechnique et une étude de gestion des eaux pluviales.

Commentaire : ces dispositions indispensables contribuent à préserver la dominante végétale du secteur et limiter les risques liés aux potentiels mouvements de terrain.

3.2.2. Le Centre Gare : l'objectif de la commune est de (re)mettre en valeur ce secteur stratégique. L'OAP n°12 dédiée qui y est dédiée n'a pas de valeur réglementaire et s'applique dans un rapport de compatibilité ; elle est destinée à produire des logements (cf. le SDRIF) valoriser entrée de ville et

centre-ville, réaménager la gare routière, renaturer partiellement le secteur, prendre en compte les nuisances sonores existantes liées à la proximité des voies ferrées préserver au maximum les arbres existants, limiter l'imperméabilisation des sols.

Sur la base d'un **schéma de principe d'aménagement** comportant 7 secteurs, l'OAP préconise la mise en œuvre systématique, pour chaque projet, de mesures d'isolation phonique, d'organiser des zones tampon paysagées, de recommander des formes urbaines (îlot et enveloppe) protectives par rapport au bruit, d'organiser les destinations en fonction de l'exposition au bruit, de traiter systématiquement toute pollution des sols diagnostiquée.

Commentaire : le schéma d'aménagement publié pour l'OAP et les principes édictés sont fondés sur la nécessité pour la commune de réhabiliter un secteur vieillissant , accueillir de nouveaux logements à proximité d'un axe de transports majeur, améliorer l'efficacité de la circulation individuelle et des transports en commun, maintenir une capacité de stationnement historiquement liée au pôle gare , prévenir des risques liés aux bords de la rivière, tenter de préserver voire développer la végétation existante.
Les principes esquissés dans cette OAP contribuent à atteindre ces objectifs. Des précautions sont prises pour atténuer les nuisances sonores générées par le trafic ferroviaire à proximité.

3.2.3. La RN6 et l'Orée de Sénart : ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente arrivant à échéance, instauré en 2021 pour pallier l'indisponibilité d'études précises concernant le réaménagement en boulevard urbain de cet axe majeur de circulation , il convenait pour la commune de lever les contraintes au développement de cette zone où avait été identifié un potentiel pour la création de logements et confirmer, sur certains tronçons, la vocation à maintenir des activités.
Les objectifs affichés dans l'OAP « requalifier le front bâti, encourager l'implantation de nouvelles activités économiques, favoriser la création de logements, désimperméabiliser les sols, prendre en compte les nuisances sonores » accompagnent les principes édictés d'aménagement de la RN6 en « boulevard urbain apaisé et qualitatif » sont favorables aux objectifs de requalification du secteur...

Commentaire : les principes d'aménagement listent *« des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception des futurs immeubles* ». Cependant, l'aménagement du boulevard, à la charge de la CA VYVS, n'étant pas encore abouti, il pourrait être envisagé de limiter, dans un premier temps, le développement des logements dans la partie du secteur nord de l'OAP la moins exposée (à savoir à la pointe de l'avenue de Chalandray.

3.2.4. Mise en cohérence des OAPs

Il s'agit là de mettre en cohérence des périmètres décrit dans le document « OAP » avec le règlement graphique (limites zone UO), intégrer l'institut médico-éducatif au secteur UEs mieux approprié ; de plus, la rédaction des OAP n°1 à 8 valant règlement a été modifiée afin de prendre en compte les spécificités des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Commentaire : les équipements collectifs sont dispensés de contraintes concernant certaines règles telles que « emprise au sol, hauteur, coefficient de surface écoaménageable, coefficient de pleine

terre… ». Ces dérogations peuvent se concevoir **en zone UE** dédiée aux équipements collectifs **uniquement**.

3.2.5. Mise à jour du PPRI

La mise à jour du périmètre du PPRI vise à corriger des erreurs de report graphique.

3.2.6. Evolutions du règlement écrit

Les points principaux concernent l'autorisation sous conditions de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), les conditions d'implantation de climatiseurs et pompes à chaleur, de panneaux solaires, d'étendre le périmètre de protection des arbres existants, d'assouplir certaines règles de stationnement, d'augmenter la hauteur maximale de construction dans le sous-secteur URr1.

Commentaire : ces dispositions accompagnent utilement l'évolution de l'habitat en améliorant le confort et la préservation des arbres installés dans la trame urbaine, aidant également à réduire la consommation d'espace pour la rénovation urbaine.

3.3. Appréciation des incidences environnementales de la mise en œuvre de la modification du PLU

Le dossier comporte un chapitre qui analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU dans le cadre de cette modification.

La densification des secteurs Centre-Gare et RN6 conduira à une augmentation d'environ 5% de la population, donc impactera la consommation d'énergie, les émissions de polluants, la production de déchets ; ces effets négatifs pourraient être relativisés en considérant l'amélioration des techniques de construction et l'optimisation des espaces bâtis existants.

La consommation d'espace serait limitée (reversement en N d'un secteur UR, protection des fonds de parcelles sur les Coteaux...). Aucune zone agricole ou naturelle ne sera consommée.

Un sujet majeur sera l'exposition au bruit d'environ 1200 habitants supplémentaires pour lesquelles, des dispositions de protection fortes doivent être prises.

Commentaire : soumise à des contraintes de nécessité d'augmenter l'offre de logements, la commune a bien identifié les enjeux environnementaux et s'efforce d'en contenir les effets négatifs.

3.4. Les points de vigilance subsistant suite à la modification du PLU

3.4.1. Référence aux documents d'urbanisme supérieurs : il est regrettable que, dans le dossier de modification présenté, il soit fait référence au SDRIF de 2013 et non au SDRIF E[12] approuvé en juin 2025

3.4.2. Secteur des coteaux de la vallée de l'Yerres : l'évolution du PLU doit être complétée par des études fines menées avec les organismes responsables de la gestion des eaux (pluviales et infiltrées) afin d'édicter des consignes visant à contrôler et maitriser les eaux souterraines ; le

[12] SDRIF E Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental approuvé par décret le 10 juin 2025

règlement du PLU pourrait être utilement complété par une annexe attirant l'attention des futurs porteurs de projet quant aux spécificités des constructions en milieu instable « Construire en terrain argileux, règlement et bonnes pratiques »[13].

Commentaire : les services communaux sont en relation avec le SYAGE pour progresser sur ces aspects et sont convenus d'apporter des réponses aux interrogations des habitants concernés sur la gestion des eaux de ruissellement, souterraines et des sources présentes sur le secteur.

3.4.3. Le Centre Gare : le libellé de l'OAP présente des « principes d'aménagement par secteur sans apporter de précisions quant au nombre de logements prévus et leur répartition, les mesures prises pour limiter les nuisances sonores hormis les recommandations sur les dispositions des formes urbaines (mise en place d'écrans anti-bruit, disposition des « zones tampons avec traitement paysager »), répartition des capacités de stationnement entre l'actuel parking de la rue Montaigne et le parking Lachambaudie, implantation d'une résidence en bord de l'Yerres….

Commentaire : la commune rappelle avoir fixé un cadre général d'aménagement du secteur se prévalant d'un « haut niveau d'exigence » auquel il appartiendra aux opérateurs de se référer. Chacun des 7 secteurs identifiés devra préserver les arbres existants, limiter l'imperméabilisation des sols et sauvegarder les espèces pouvant nicher dans les bâtiments appelés à muter. Chacun des 7 secteurs fait l'objet d'un ensemble de 4,5 ou 6 *(selon les cas)* objectifs individualisés auquel les aménageurs devront se référer. Les projets plus précis ne seront disponibles qu'une fois disponibles les propositions des porteurs de projets.

Sous l'aspect de la protection contre le bruit, le schéma d'organisation d'ensemble devrait préciser la mise en place d'aménagements de protection (écrans, végétation…) dans le domaine du possible. Ceci est préconisé pour les secteurs 4,6 et 7 mais pas pour le secteur 3 où sont prévus des logements au contact direct le gare.

3.4.4. Secteur de l'Orée de Sénart : Le projet de l'OAP n°11 souffre du manque de précisions que doit apporter la CAVYVS quant à la version définitive du réaménagement de la RN6, étude dont l'attente avait généré le périmètre d'attente lors de la révision du PLU en 2021.

Commentaire : les principes d'aménagement *« listent des prescriptions et recommandations visant à limiter au maximum les nuisances liées au bruit et à la pollution dans la conception des futurs immeubles »*. Cependant, les détails de l'aménagement du boulevard, à la charge de la CAVYVS, n'étant pas encore précisés, il pourrait être envisagé de limiter, dans un premier temps, le développement des logements dans la partie du secteur nord de l'OAP la moins exposée (à savoir à la pointe de l'avenue de Chalandray.

[13] Ministère de la transition écologique DGALN/DHUP novembre 2021 https://portail.documentation.developpement-durable.gouv.fr/exl-php/document-affiche/mte_recherche_avancee/OUVRE_DOC/9839?fic=mpdouv00264017.pdf

4. MOTIVATIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu les délibérations du 13 octobre 2022 du conseil municipal de Brunoy prescrivant la modificationn°1 du PLU et la délibération du 23 septembre 2025 du conseil municipal de Brunoy tirant le bilan de la concertation

Vu l'arrêté du 26 mars 2026 de Mr le Maire de Brunoy prescrivant l'enquête publique,

Vu la décision de désignation n° E26000001/78 du 22 janvier 2026 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles,

Vu les pièces du dossier d'enquête,

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

Vu les avis des organismes compétents consultés pendant la procédure, et les réponses de la commune à certains d'entre eux,

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

Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet de modification du plan local d'urbanisme, aussi bien en phase concertation que lors de la présente enquête publique,

Constatant que les informations disponibles dans le dossier mis à disposition du public sont suffisamment complètes et compréhensibles pour que celui-ci puisse comprendre la nature des modifications,

Compte tenu de l'attention soutenue apportée par les élus et les services municipaux tout au long de l'enquête,

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

Constatant diverses améliorations et rectifications apportées dans les règlements écrit et graphique, en particulier concernant l'intégration d'équipements pour les énergies renouvelables et de climatisation, l'assouplissement de certaines règles de stationnement, la protection renforcée d'arbres, la protection des fonds de parcelles mais, a contrario, l'autorisation de densifier divers secteurs

Constatant que la commune a pris les dispositions réglementaires nécessaires à la levée de 3 périmètres d'attente, mettant ainsi fin à des limitations rigoureuses de constructions,

Constatant que des études complémentaires ont été menées dans le secteur des Coteaux pour comprendre la problématique des mouvements de terrain et que cela a permis de prendre des dispositions pour limiter la constructibilité dans les secteurs les plus « critiques » tout en protégeant les espaces végétalisés sans, toutefois, garantir la maitrise des phénomènes d'eaux souterraines,

Mais regrettant que certaines OAP (Centre-Gare, RN6) ne soient pas assez précises quant aux projets d'implantation de logements et de maintien de la capacité de stationnement dans l'environnement de la gare, cela étant expliqué par l'attente de projets d'aménageurs,

Regrettant que l'étude dédiée au renouvellement du « boulevard urbain de la RN6 » ne soit toujours pas aboutie pour permettre d'organiser *plus efficacement* la transition entre la ville et la forêt de Sénart mais surtout de concrétiser un aménagement voirie + abords réduisant les nuisances sonores et atmosphériques,

J'émets un **avis favorable sans réserve** au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de BRUNOY.

Cet avis est assorti de **3 recommandations.**

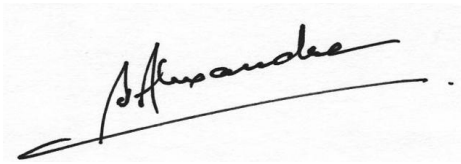
Préalable : *La commune prendra en compte les observations et avis des organismes compétents, en particulier émanant de l'Autorité Environnementale (selon les engagements pris dans le mémoire en réponse), de la CLE (intégration de la dernière révision du SAGE de l'Yerres), de l'ARS et du CD91 (nuisances le long de la RN6).*

Recommandations :

Recommandation n°1 : l'OAP n°11 (RN6 / Orée de Sénart) pourrait voir sa concrétisation phasée dans le temps pour n'autoriser, dans un premier temps, le développement de l'habitat que dans la partie du secteur nord la plus éloigné de la RN6 (pointe de l'avenue de Chalandray) tout en autorisant la réhabilitation des activités économiques dans le reste de l'OAP. Ceci dans l'attente d'un projet finalisé pour l'aménagement du « boulevard urbain ».

Recommandation n°2 : le règlement du PLU pourrait être utilement complété d'une annexe informative portant sur les recommandations et règles à prendre en compte pour les « constructions en terrain argileux » ; l'article 10 des dispositions générales gagnerait à être complété de précisions explicitant les risques de mouvement de terrain avec aléa fort dans le secteur UPdv, voire comporter une recommandation de procéder à des études géotechniques en cas d'extensions ou de constructions d'annexes.

Recommandation n°3 : l'environnement des futurs logements envisagés dans le « secteur 3 » de l'OAP n°12 (gare et parking sud) pourrait prévoir un traitement paysager pour tenter d'instaurer une zone tampon minimale entre lesdits logements et la voie ferrée.



A Verrières le Buisson, le 3 juillet 2026

Ce rapport a été transmis le 3 juillet 2026 à :

- A Mr le Maire de Brunoy ;
- Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles