

0

PLU DE BRUNOY
MODIFICATION N°1

RESUME NON TECHNIQUE

BRUNOY

SOMMAIRE

1. Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 4

2. Le PLU approuvé le 11 février 2021 4

3. Pourquoi modifier le PLU de 2021 ? 5

4. Les enseignements du diagnostic 6

4.1. Démographie 6

4.2. Habitat 6

4.3. Economie 7

4.4. Equipements 7

4.5. Transports 7

4.6. Risques et nuisances 8

4.7. Transition énergétique 8

4.8. Biodiversité 8

4.9. Patrimoine 8

5. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 10

6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 12

6.1. Les OAP dans le PLU approuvé en 2021 12

6.2. Les modifications apportées aux OAP 14

7. Le zonage et le règlement : des outils règlementaires au service du projet de ville 18

7.1. Les modifications apportées au zonage 18

7.1.1. La levée des 3 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) 18

7.1.2. Des évolutions dans l'intitulé et la délimitation des différentes zones 19

7.2. Les modifications apportées au règlement 22

8. Résumé de l'évaluation environnementale 23

8.1. Synthèse des incidences de la Modification n°1 du PLU sur l'environnement 23

8.1.1. Synthèse des incidences pressenties par thématique 23

8.1.2. Synthèse des incidences des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement 25

8.1.3. 25

8.1.4. *Une absence d'incidences notables sur le projet de modification du PLU sur les sites Natura 2000 à proximité* 26

8.2. Un projet de territoire intégré à son environnement 26

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

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

Ce document comprend plusieurs pièces :

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

2. Le PLU approuvé le 11 février 2021

La commune de Brunoy est dotée d'un PLU approuvé le 11 février 2021.

La révision générale du précédent PLU, approuvé le 18 octobre 2007, a été prescrite par délibération en date du 23 juin 2016. Celle-ci a permis de définir les objectifs poursuivis par la procédure de révision générale :

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

Le PLU approuvé le 11 février 2026 porte donc une vision actualisée du territoire, voire renouvelée prenant en compte les enjeux essentiels que sont le logement, l'emploi, les transports et la préservation renforcée de la qualité du cadre de vie afin d'aboutir à un juste équilibre entre l'accueil de nouvelles activités économiques et la production diversifiée de logements sur les secteurs de projet.

La procédure de révision générale n'avait pas pour objectif de révolutionner le PLU approuvé en 2007, mais d'avancer dans la concrétisation des projets et de définir un projet de ville actualisé avec des perspectives de

développement pour les années à venir au regard d'un diagnostic précis et problématisé, révélant les potentialités des quartiers en termes de développement économique et d'habitat, et valorisant le patrimoine urbain et environnemental de façon à maintenir, voire amplifier son attractivité territoriale.

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

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

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

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

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

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

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

  Le règlement du PLU de 2007 souhaitait préserver le tissu pavillonnaire. La loi ALUR est venue bouleverser cet équilibre en supprimant la surface minimale (article 5) et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS, article 14), ouvrant des droits à construire alors que cela n'avait pas été anticipé par le règlement du PLU. Il convient donc de revoir certaines règles, notamment le coefficient d'espaces verts imposé ou les règles d'implantation, afin d'encadrer la division foncière et empêcher l'imperméabilisation des derniers cœurs d'îlots végétalisés existants à Brunoy.

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

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

3. Pourquoi modifier le PLU de 2021 ?

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, suite à 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 au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, 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.

Dans le respect des engagements pris auprès des habitants, comme de l'Etat, la Ville de Brunoy a prescrit une modification de son PLU dès le 13 octobre 2022. Ainsi, la délibération du Conseil municipal n°22.070/C définit les objectifs suivants pour la modification n°1 du PLU :

- 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 existants ;
- Ajuster certains points du règlement et du plan de zonage afin d'en améliorer la mise en application et de corriger quelques erreurs matérielles.

4. Les enseignements du diagnostic

4.1. Démographie

- Brunoy est une commune dynamique d'un point de vue démographique. Avec **25 792 habitants** en 2022 (INSEE, population municipale légale), Brunoy a gagné 300 habitants depuis 2011.
- Entre 1999 et 2006, Brunoy combine un solde naturel et un solde migratoire positifs. Depuis 2006, si le solde naturel demeure positif, le solde apparent des entrées-sorties est négatif (-0,6%/an entre 2016 et 2022). Malgré cela, Brunoy demeure une commune attractive en particulier pour les ménages avec enfants.
- A contrario, les étudiants et les jeunes actifs ont tendance à quitter la commune, faute d'une offre en logements adaptée à leurs revenus ou tout simplement pour se rapprocher géographiquement de leur lieu d'études ou de travail.
- Avec une taille des ménages de 2,34 personnes par résidence principale en 2022, la population brunoyenne est une population familiale, ce qui se ressent sur les équipements (petite enfance et scolaires notamment) qui connaissent une forte pression.
- Néanmoins, comme la majorité des communes de France Métropolitaine, Brunoy voit sa population vieillir. Il s'agit d'un vieillissement structurel lié à l'arrivée à l'âge de la retraite de la génération du « Baby-boom » qui impacte plus particulièrement certains quartiers comme le centre-ville et certains secteurs pavillonnaires.

4.2. Habitat

- L'urbanisation de Brunoy est ancienne et s'est accélérée à compter du début du 20ième siècle à la faveur de l'arrivée du chemin de fer. Aujourd'hui, la ville est totalement urbanisée, les espaces encore disponibles étant protégés et classés (Bords de l'Yerres notamment) et donc inconstructibles.
- La faible part de logements vacants (5,8% en 2022) témoigne de la forte tension du marché immobilier à Brunoy et confirme également le caractère attractif de la commune.
- Le parc de logements brunoyen se caractérise par :
  - Un tissu de maisons individuelles encore très présent, bien qu'en baisse (48,8% des logements) ;
  - Un parc de logements ancien, à forte valeur patrimoniale ;
  - Une grande majorité de grands et très grands logements (59,8% de 4 pièces ou plus) ;
  - Une forte proportion de propriétaires occupants (65,2%).
- Avec 2 212 logements sociaux au 1er janvier 2017 soit 20,2% des résidences principales, Brunoy ne respecte pas les obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) renforcé par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social qui impose un taux de 25%. Pour autant, la production régulière de logements sociaux insérés au sein d'ensembles immobiliers combinant logement social et accession, a permis à la ville de dépasser le seuil des 20% et de ne plus être carencée ni soumise au paiement des pénalités. Cette situation reste, malgré tout, fragile.

> L'essentiel des logements locatifs se concentre dans le quartier des Hautes-Mardelles identifié comme Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour la période 2014-2024.
> Depuis le début des années 2000, l'effort de construction est, en moyenne de 2,57 logements pour 1 000 habitants (1 000 logements mis en chantier entre 2000 et 2015), soit un taux de construction sensiblement inférieur à la moyenne intercommunale et régionale.

4.3. Economie

> Brunoy a connu une faible dynamique de création d'emplois avec un nombre d'emplois assez stable entre 2011 et 2022 (5 382 emplois) ; la commune a une vocation essentiellement résidentielle ;
> Les espaces dédiés aux activités économiques sont peu nombreux sur le territoire communal. Les abords de la gare et de la RN6 constituent un potentiel important pour le développement économique de Brunoy ;
> Le tissu commercial brunoyen se concentre dans le centre ancien, mais d'autres petites polarités, également présentes dans le tissu urbain, doivent être préservées ;
> Le tissu commercial existant en centre-ville doit évoluer pour répondre aux pratiques commerciales des ménages (horaires adaptés, types de commerces, etc.).

4.4. Equipements

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

4.5. Transports

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

4.6. Risques et nuisances

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

4.7. Transition énergétique

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

4.8. Biodiversité

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

4.9. Patrimoine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces différents enjeux ont conduit à la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté ci-après de manière synthétique.

La modification n°1 du PLU s'inscrit dans le prolongement du PLU approuvé en 2021. Elle vise à mieux répondre aux enjeux identifiés dans les Tomes 1 et 2 du rapport de présentation du PLU en vigueur.

Une procédure de modification ne doit pas remettre en cause l'économie générale du projet de PLU, mais permettre de mieux traduire les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, une procédure de modification du PLU peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

5. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Comme explicité précédemment, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé en 2021 demeure inchangé.

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

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

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

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

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

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

> **Axe n°1 : Accentuer et pérenniser la vocation patrimoniale et environnementale de Brunoy, garantes de son identité :**
- **Préserver et renforcer ce qui contribue à l'image et au cachet de Brunoy**
- **Mettre en œuvre un urbanisme respectueux de cette identité et imposer une architecture de qualité**
- **Inscrire la préservation du patrimoine dans un usage contemporain**
- **Préserver les parcelles du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) et développer sur les parcelles Villa des Sources et Clairefontaine un projet de rayonnement touristique et de jardin remarquable**

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

- **Aborder une utilisation de la filière bois avec l'Office National des Forêts (ONF)**
- **Travailler en coopération avec le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de la Vallée de l'Yerres et des Sénarts pour favoriser l'utilisation de la filière méthane (transports en commun, flotte municipale, grand public**
- **Améliorer la gestion des déchets**

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

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

6. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

6.1. Les OAP dans le PLU approuvé en 2021

Plusieurs secteurs de la commune sont amenés à connaître des évolutions au cours des prochaines années et font ainsi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spatialisée afin d'encadrer les conditions de leur aménagement.

Tous ces secteurs sont situés dans le tissu urbain déjà constitué. Les OAP permettent d'encadrer la mutation de certaines friches existantes, la mutation de certaines parcelles aujourd'hui à vocation d'activités mais qui pourraient accueillir des opérations mixtes (activités en rez-de-chaussée et logements dans les niveaux supérieurs), ainsi que la densification de certaines parcelles d'une superficie encore importante et bénéficiant d'une bonne desserte routière et en transports en commun ou situées à proximité de la gare et du centre ville.

Au total, ce sont dix Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été définies dans le PLU révisé.

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

Dans un souci de lisibilité pour le pétitionnaire, le périmètre des OAP dites de « secteurs d'aménagement » valant règlement a été identifié par un zonage UO sur les documents graphiques du PLU.

Les huit OAP dites de « secteurs d'aménagement » concernent les sites suivants :

- OAP n°1 : Avenue du Général Leclerc ;
- OAP n°2 : Place de la Pyramide ;
- OAP n°3 : Place Gambetta ;
- OAP n°4 : Rue de la Poste ;
- OAP n°5 : La Brégalière ;
- OAP n°6 : 2-4 rue des Bosserons ;
- OAP n°7 : 33-47bis route de Brie ;
- OAP n°8 : 65 route de Brie.

Sur ces huit sites, la maîtrise foncière par la collectivité est très limitée, voire inexistante, d'où le choix d'un encadrement règlementaire fort.

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

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

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



6.2. Les modifications apportées aux OAP

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, plusieurs évolutions ont impacté le document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

> 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. En effet, le règlement du PLU prévoit que les équipements d'intérêt collectif et services publics déroge 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.

  Or dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites de « secteurs d'aménagement » valant règlement, ces dispositions particulières ont été oubliées, risquant de bloquer certains projets. Cet oubli a donc été corrigé.

> La création d'une OAP sur le secteur Centre-gare pour remplacer le Périmètre d'Attente de Projet Global d'Aménagement défini sur ce secteur de projet dans le PLU approuvé en 2021.

  L'OAP n°12 – Centre-Gare n'a pas de valeur règlementaire et s'applique dans un rapport de compatibilité avec les autorisations de construire. Elle fait sienne les objectifs définis par les différentes études réalisées depuis l'approbation du PLU et les traduit sous forme d'un schéma d'aménagement.

  Cette OAP 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.

  Compte tenu de la superficie du périmètre de l'OAP (7,2ha), sept secteurs, délimités dans le document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définis avec des principes d'aménagement adaptés aux évolutions attendues. Cela contribue à créer un rythme et garantir une certaine qualité urbaine en répartissant les fonctions urbaines, autorisant des hauteurs variées (de R+3+combles à R+4+combles), adaptées à un gabarit de centre-ville et en favorisant des espaces de respiration.

> L'élaboration de l'OAP n°11 – Orée de Sénart sur le secteur de l'ex-RN6 fait sienne les objectifs définis par les différentes études réalisées depuis l'approbation du PLU et les traduit sous forme d'un schéma d'aménagement.

  Cinq grands principes d'aménagement ont été définis :

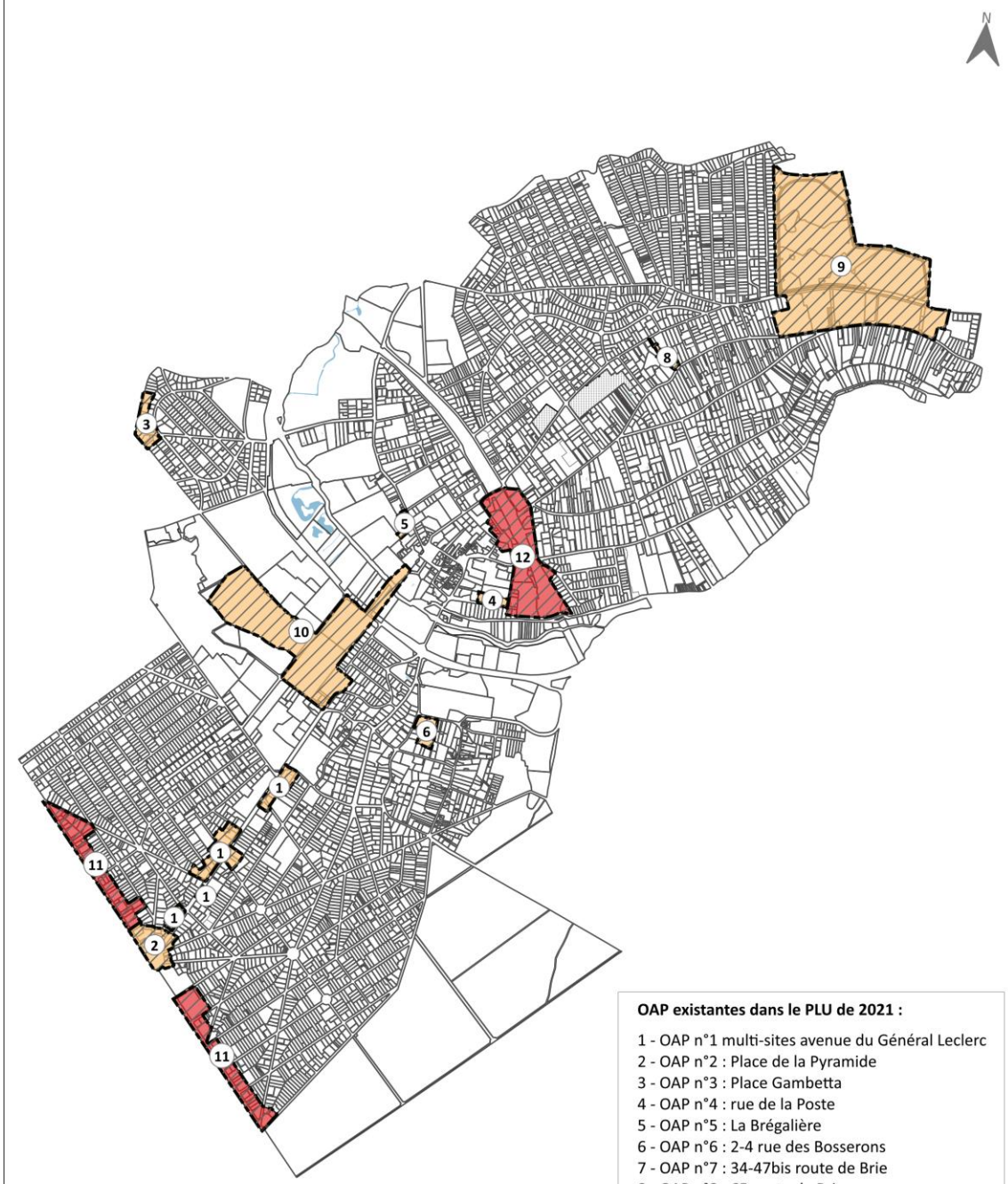
  - Réaménager la RN6 en un boulevard urbain apaisé et qualitatif ;
  - Conserver et affirmer la vocation économique du secteur ;
  - Développer une offre complémentaire en logements de qualité et diversifiée ;
  - Promouvoir une vie de quartier autour de services de proximité ;
  - Faire de ce futur quartier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

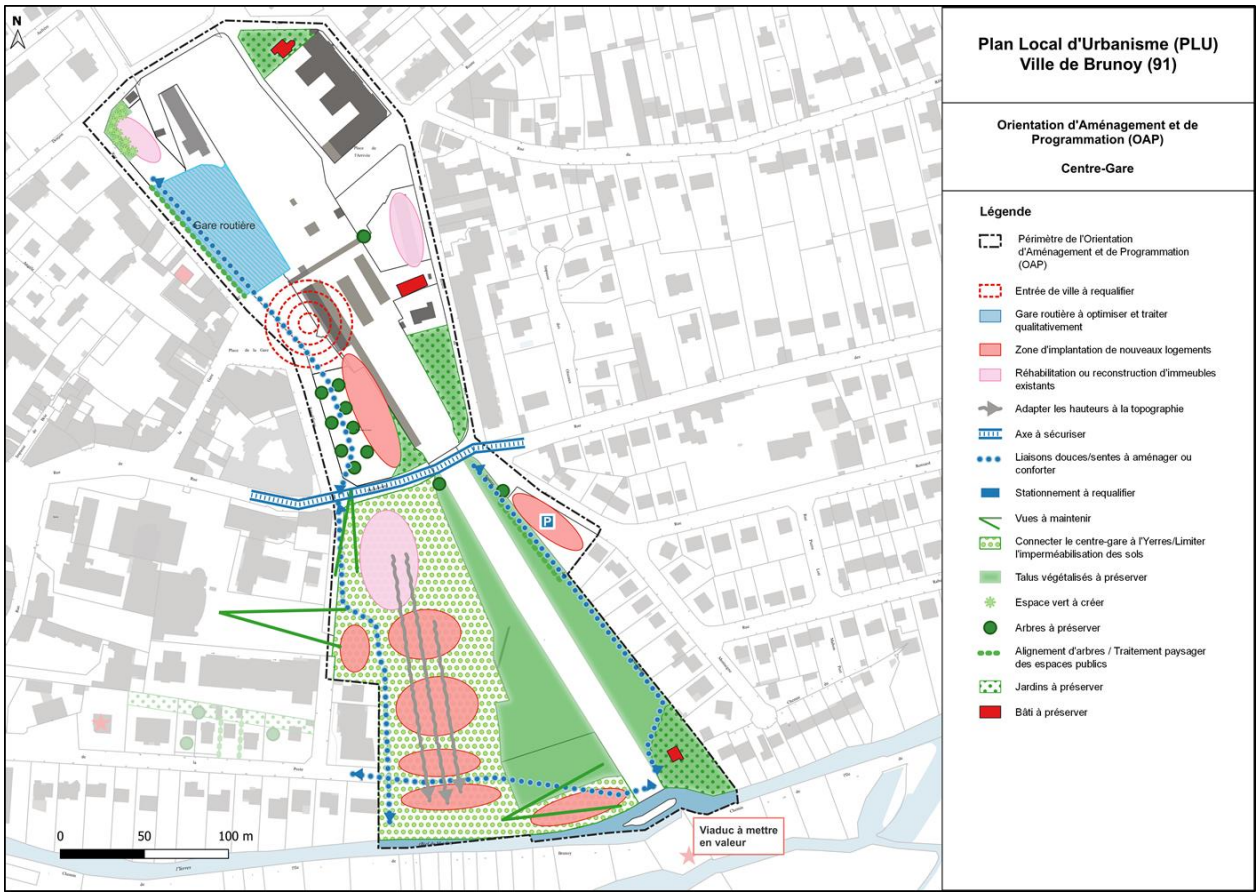
  Compte tenu de la superficie du périmètre de l'OAP (7,5ha), deux secteurs ont été définis avec des principes d'aménagement adaptés aux évolutions attendues.

  Chacun des secteurs permet 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

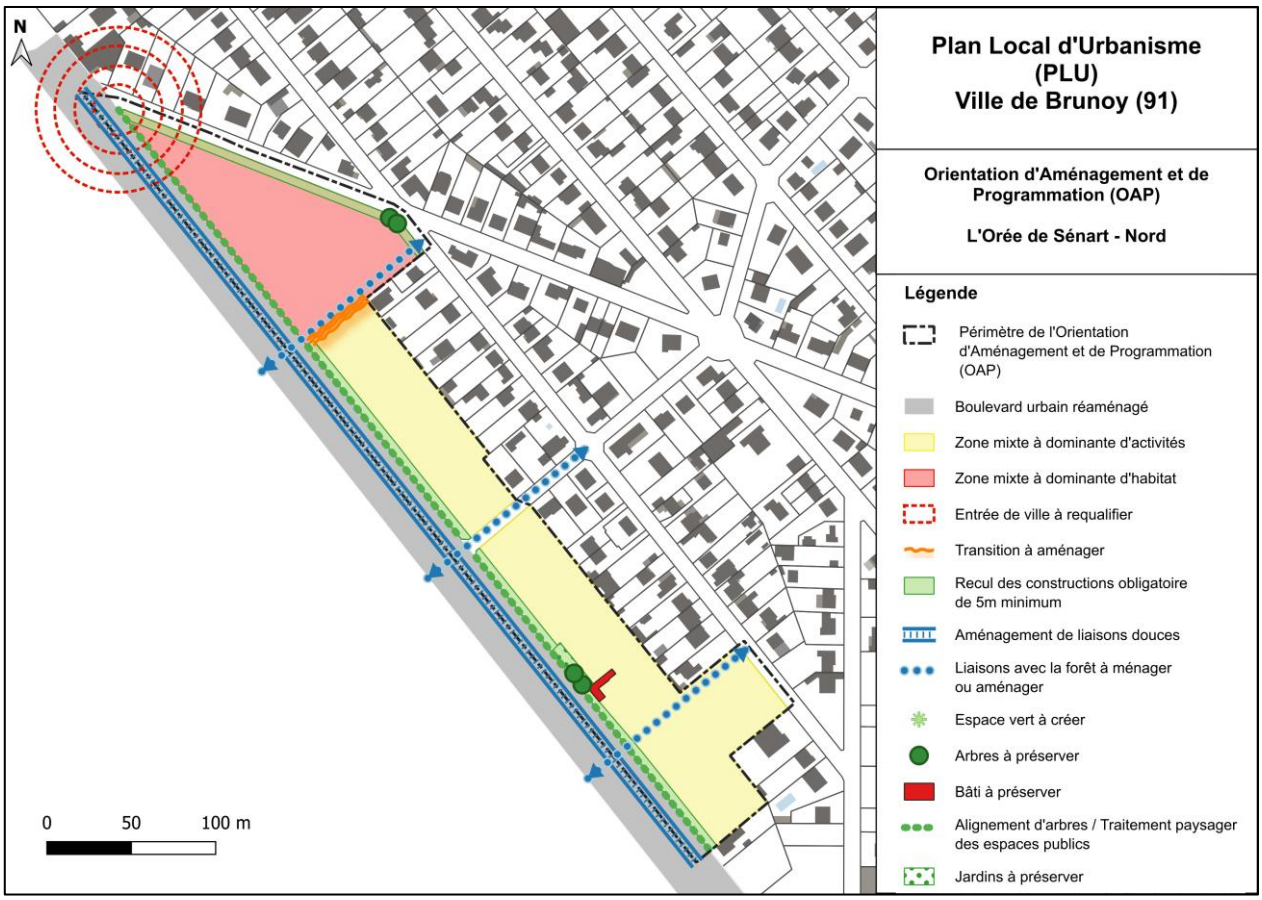
volonté affirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de créer de nouveaux emplois sur le territoire communal. L'OAP vise également à faire de ce secteur d'entrée de ville, un véritable trait d'union entre le tissu urbanisé et la forêt et d'atténuer l'effet de coupure que représente actuellement la RN6.

Localisation des 12 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la modification n°1 du PLU

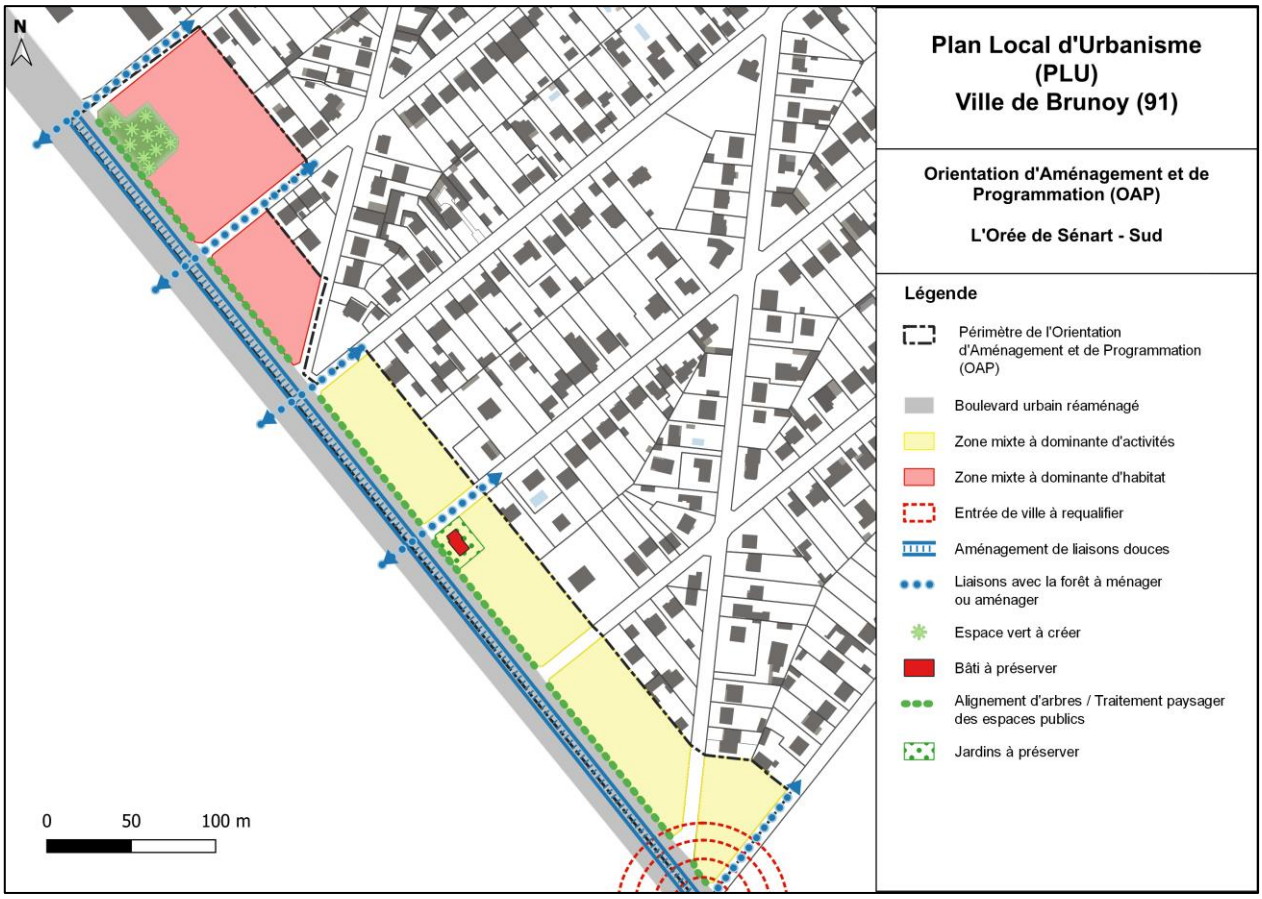




Extrait du document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Extrait du document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Extrait du document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

7.1. Les modifications apportées au zonage

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

La servitude de « périmètre d'attente de projet d'aménagement global » (P.A.P.A.) a pour objet, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur un périmètre donné dans l'attente de la définition d'un projet global visant à valoriser celui-ci pour une durée de 5 ans maximum.

Trois périmètres d'attente ont été définis dans le PLU en vigueur, en lien avec des périmètres d'étude existants ou en cours de création :

- 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 et le potentiel de valorisation de ces abords lors de la révision du PLU. Dans l'attente de ces études, il n'était alors pas possible de définir un règlement adapté dans le PLU révisé ;
- Le centre gare : une étude allait être lancée prochainement sur ce secteur stratégique de la commune. Seuls les principaux éléments du cahier des charges étaient disponibles lors de la révision du PLU, ne permettant pas l'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou d'un règlement.

La levée de ces trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) était prévue dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en février 2021.

Sur le secteur des Coteaux de la Vallée de l'Yerres, le bureau d'études GINGER BURGEAP a réalisé une étude hydraulique, hydrogéologique et a fait des propositions de prescriptions réglementaires au PLU en conclusion. Cette étude a permis de définir un zonage adapté à la nature du sous-sol et au risque identifié.

Le secteur stratégique du Centre-gare a, quant à lui, fait l'objet de plusieurs études à l'initiative de la Ville au cours des dernières années :

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

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 ne met pas en valeur l'entrée de la commune et créée une rupture forte avec la forêt de Sénart, qui se trouve à l'Ouest de l'axe. Ce secteur a été identifié par les Services de l'Etat comme un secteur de renouvellement urbain à densifier où de nouveaux logements doivent être construits. Une 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.

Les différentes études ayant été réalisées, il est donc désormais possible de lever ces trois périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG). Les modifications sont précisées ci-après, secteur par secteur, dans un souci de clarté.

7.1.2. Des évolutions dans l'intitulé et la délimitation des différentes zones

Le PLU approuvé en 2021 a défini 8 zones distinctes pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires. La modification n°1 du PLU créée une nouvelle zone (UB) sur le secteur de l'ex-RN6 et fait évoluer les intitulés des zones et secteurs situés sur les Coteaux de la Vallée de l'Yerres ;

Les différentes zones du PLU modifié se regroupent en diverses catégories :

> Les zones urbaines « généralistes » orientées principalement sur l'accueil des habitants (logements), tout en accordant une mixité des fonctions propres à la vie des quartiers (zones UB, UC, UHM, UO, UP, UR) ;

> Les zones urbaines « spécialisées » aux vocations plus spécifiques :
  - Accueil d'équipements spécifiques tels qu'établissements de recherche (MNHN, etc.) ou de soins (UE) ;
  - Espaces réservés aux activités économiques (UA).

> La zone naturelle destinée à protéger les espaces à caractère naturel ou propre à préserver la biodiversité dans l'espace urbain (zone N et ses secteurs).

8 zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	
La zone UA incluant les secteurs et sous-secteurs UA1, UAr1 et UAr2 ;	Zone urbaine à dominante d'activités économiques
La zone UB (créée par la modification n°1 du PLU)	Zone urbaine mixte d'entrée de ville, correspondant aux abords de l'ex-RN6
La zone UC composée des secteurs et sous-secteurs UCr1, UCr2, UCr3, UCr4 et UCg ;	Centre-ville élargi, zone mixte accueillant des logements, des commerces et activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des bureaux
La zone UE composée des secteurs et sous-secteurs UEr1, UEr2, UEr3, UEr4, UEs et UEs1 ;	Zone d'équipements liés à la recherche, aux enseignements scolaires ou sportifs majoritairement, publics ou privés, occupant des emprises foncières importantes. Elle concerne également les équipements sanitaires et sociaux (maisons de retraite, cliniques, etc.), essentiellement privés, situés dans le tissu urbain constitué.
La zone UHM ;	Quartier des Hautes Mardelles, concerné par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
La zone UO ;	Correspond aux secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de « secteurs d'aménagement » valant règlement
La zone UP incluant les secteurs et sous-secteurs UPp, UPdv, UPdvr, UPh, UPr1, UPr2, UPr3 et UPr4 ;	Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle concerne 55% du territoire communal. Les secteurs UPdv et UPdvr ont été créés sur le secteur des Coteaux de la Vallée de l'Yerres par la modification n°1 du PLU, en remplacement des secteurs UPc et UPcr. Le secteur UPdv correspond 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 et compte tenu de la topographie et de la nature du sous-sol. Le secteur UPdv comprend, en outre, un sous-secteur UPdvr correspondant aux coteaux de la vallée de l'Yerres compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

▯ La zone UR incluant les secteurs URr1, URr2, URr3 et URr4.	Secteur d'habitat collectif, public ou privé
Une zone naturelle à valoriser et à protéger	
▯ La zone N (zone naturelle stricte), comportant, en outre, les secteurs Nj (secteurs de jardins familiaux), Nl (équipements et activités de loisirs de plein air situés dans un environnement naturel), Nr (secteurs de la zone naturelle stricte concernés par le Site Patrimonial Remarquable).	

En résumé, les modifications suivantes ont été apportées sur les documents graphiques du PLU :

> Sur le secteur des Coteaux de la Vallée de l'Yerres :
  - Extension du secteur Nr sur les parcelles identifiées comme inconstructibles par l'étude GINGER BURGEAP ;
  - Délimitation de secteurs UPdv et UPdvr sur les parcelles identifiées comme constructibles sous conditions par l'étude hydraulique ;
  - Suppression du PAPAG ;

> Sur le secteur Centre-gare :
  - Suppression du PAPAG ;

> Sur le secteur de l'ex-RN6 :
  - Transformation de la zone UA définie dans le PLU approuvé en 2021 en zone UB pour tenir compte de la spécificité de ce secteur d'entrée de ville qui affirme une vocation mixte (habitations et activités), contrairement à la zone UA (zone d'activités uniquement) et évolution à la marge du périmètre dans un souci de cohérence de traitement des zones de carrefours (notamment à l'extrémité Nord de la zone) ;
  - Ajout de 4 arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en cohérence avec les principes d'aménagement et de protection définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°11 ;
  - Suppression du PAPAG ;

> Mise en cohérence des limites de la zone UO avec le périmètre des OAP n° 1 et 2 (correction d'erreurs matérielles) ;

> Intégration de l'Institut Médico-éducatif La Cerisaie au secteur UEs (oubli lors de la révision du PLU, classé en UP en 2021) ;

> Mise à jour du périmètre du PPRi (erreurs matérielles : le périmètre du PPRi a été mal reporté dans le zonage du PLU approuvé en 2021).

Le tableau comparatif des surfaces de chaque zone figurant dans le tome 3 du Rapport de présentation a été modifié en conséquence. La mise à jour de ce tableau a permis également de se rendre compte que les superficies avaient été mal calculées dans le rapport de présentation du PLU de 2021. Ainsi, la superficie totale de la commune atteignait 672 ha, contre 661 ha en réalité.

Dans le tableau ci-après, les erreurs ainsi constatées dans les calculs de 2021 ont été corrigées en vert. Et les superficies ayan évolué suite à la modification n°1 du PLU sont quant à elles indiquées en rouge.

Surface des différentes zones en ha et en % de la superficie communale					
PLU Modification n°1			PLU approuvé en 2021		
Les zones urbaines à vocation dominante d'habitat					
Total UB	***7,3***	***1,1%***			
UCr1	2,6	0,4%	UCr1	2,6	0,4%
UCr2	10,2	1,5%	UCr2	10,2	1,5%
UCr3	4,9	0,7%	UCr3	4,9	0,7%
UCr4	5,2	0,8%	UCr4	5,2	0,8%
Sous-total Ucr	***22,9***	***3,5%***	***Sous-total Ucr***	***22,9***	***3,5%***
Ucg	***6,7***	***1,0%***	***Ucg***	***6,7***	***1,0%***
Total UC	***29,6***	***4,5%***	***Total UC***	***29,6***	***4,5%***
Total UHM	***26,0***	***3,9%***	***Total UHM***	***26,0***	***3,9%***
Total UO	***8,8***	***1,3%***	***Total UO***	***8,9***	***1,3%***
UP	250,3	37,9%	UP	**251,2**	38,0%
UPdv	4,6	0,7%	UPc	5,2	0,8%
UPdvr	8,0	1,2%	UPcr	8,5	1,3%
UPh	12,7	1,9%	UPh	12,7	1,9%
UPp	50,4	7,6%	UPp	50,4	7,6%
UPr1	4,2	0,6%	UPr1	4,2	0,6%
UPr2	11,8	1,8%	UPr2	11,8	1,8%
UPr3	24,4	3,7%	UPr3	24,4	3,7%
UPr4	0,5	0,1%	UPr4	0,5	0,1%
Total UP	***366,9***	***55,5%***	***Total UP***	***368,9***	***55,8%***
UR	21,9	3,3%	UR	21,9	3,3%
URr1	22,2	3,4%	URr1	22,2	3,4%
URr2	1,0	0,2%	URr2	**1,0**	0,2%
URr3	3,0	0,5%	URr3	3,0	0,5%
URr4	2,0	0,3%	URr4	**2,0**	0,3%
Total UR	***50,1***	***7,6%***	***Total UR***	***50,1***	***7,6%***
TOTAL U habitat	**488,7**	**73,9%**	**TOTAL U habitat**	**483,5**	**73,1%**
UA	**0,0**	**0,0%**	UA	**6,9**	**1,0%**
UA1	0,2	0,0%	UA1	0,2	0,0%
UAr1	2,0	0,3%	UAr1	2,0	0,3%
UAr2	2,2	0,3%	UAr2	2,2	0,3%
Total UA	***4,4***	***0,7%***	***Total UA***	***11,3***	***1,7%***
UE	***8,6***	***1,3%***	***UE***	***8,9***	***1,3%***
UEr1	3,6	0,5%	UEr1	**3,6**	0,5%
UEr2	1,0	0,2%	UEr2	1,0	0,2%
UEr3a	1,6	0,2%	UEr3a	1,6	0,2%
UEr3b	0,7	0,1%	UEr3b	0,7	0,1%
UEr4	3,5	0,5%	UEr4	3,5	0,5%
Sous-total UEr	***10,4***	***1,6%***	***Sous-total UEr***	***10,4***	***1,6%***
UEs	3,6	0,5%	UEs	**3,2**	0,5%
UEs1	1,3	0,2%	UEs1	1,3	0,2%
Sous-total UEs	***4,9***	***0,7%***	***Sous-total UEs***	***4,5***	***0,7%***
Total UE	***23,9***	***3,6%***	***Total UE***	***23,8***	***3,6%***
TOTAL U spécialisées	**28,3**	**4,3%**	**TOTAL U spécialisées**	**35,1**	**5,3%**
TOTAL ZONES URBAINES U	**517,0**	**78,2%**	**TOTAL ZONES URBAINES U**	**518,6**	**78,4%**
Les zones naturelles					
N	66,5	10,1%	N	66,5	10,1%
Nj	0,6	0,1%	Nj	0,6	0,1%
Nl	10,5	1,6%	Nl	**10,5**	1,6%
Nr	66,3	10,0%	Nr	**65,2**	9,9%
TOTAL N	**143,9**	**21,8%**	**TOTAL N**	**142,8**	**10%**

7.2. Les modifications apportées au règlement

La modification n°1 du PLU fait également évoluer le règlement écrit à la marge pour :

> proposer un règlement adapté aux spécificités des Coteaux et tenant compte des prescriptions du bureau d'études GINGER BURGEAP pour les secteurs UPdv et UPdvr (bande de constructibilité de 25m de profondeur calculée par rapport à l'alignement, emprise au sol maximale de 20%, coefficient de pleine terre minimal de 70%) ;

> mettre en cohérence les hauteurs maximales prévues dans l'OAP n°12 – Centre-gare et le règlement des zones concernées (UC) ;

> rédiger un règlement adapté sur le secteur de l'ex-RN6 (création d'une nouvelle zone UB), en cohérence avec l'OAP n°11 – Orée de Sénart ;

> prendre en compte des problématiques qui ont pris de l'ampleur en termes d'enjeux au cours des dernières années :

- prise en compte de l'isolation thermique extérieure (dans toutes les zones du PLU),
- intégration paysagère des appareillages techniques (pompes à chaleur notamment) (dans toutes les zones également),
- encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques (dans toutes les zones du PLU),
- mieux protéger les arbres dans le tissu urbain (dans toutes les zones du PLU),
- lutter contre les îlots de chaleur en imposant une teinte claire pour les toitures terrasses (dans toutes les zones du PLU),
- contraindre au même titre que la zone UP les divisions parcellaires en zone UPr et UPh (oubli dans le PLU de 2021) ;
- limiter le nombre de portail par unité foncière (dans toutes les zones du PLU) ;

> corriger des erreurs ou des incohérences du règlement approuvé en 2021 bloquant la mise en œuvre de projets qualitatifs :

- revoir les règles de stationnement très contraignantes et empêchant les extensions dans le tissu pavillonnaire et les projets de réhabilitation dans le centre-ville ;
- augmenter la hauteur d'un étage dans le secteur URr1 afin d'être cohérent avec les hauteurs constatées dans ce secteur et permettre la réhabilitation des bâtiments existants.

8. Résumé de l'évaluation environnementale

La modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale à la demande de la MRAe. Celle-ci a été réalisée par le bureau d'études BIOTOPE.

Il convient de rappeler que l'évaluation environnementale porte uniquement sur les objets de la modification n°1 du PLU et non sur le PLU dans sa globalité.

Les principales conclusions de l'évaluation environnementales sont reprises ci-après. L'évaluation environnementale complète figure dans le dossier d'enquête publique.

8.1. Synthèse des incidences de la Modification n°1 du PLU sur l'environnement

8.1.1. Synthèse des incidences pressenties par thématique

Thématique environnementale	Incidence par thématique	Synthèse
Consommation d'espace et artificialisation des sols	- La suppression des trois PAPAG permettra d'urbaniser des zones qui étaient actuellement gelées et ainsi non urbanisables en l'état. - L'élargissement des droits, dans les OAP, pour les équipements d'intérêt collectif et des services publics, peut entrainer une artificialisation des sols plus importante. + Le projet de modification du PLU n'entraine pas d'urbanisation de zone A ou N. Par ailleurs, certaines zones U ont été réduite au profit de la zone N dans le projet de modification du PLU. + Le projet de modification du PLU contraint davantage l'implantation des constructions en zone UPr, afin de mieux prendre en compte le Site Patrimonial Remarquable. En zone UPdv et UPdvr, le coefficient de pleine terre est porté à 70% et le pourcentage d'emprise au sol est limité à 20% afin de limiter les droits à construire sur les parcelles concernées.	Incidence probable pressentie faible négative
Paysage et patrimoine	- La modification des OAP 1 à 8 porte sur l'élargissement des droits pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. L'élargissement de ces droits peut entrainer des incidences négatives sur le paysage. Certaines OAP recommandent toutefois la réalisation d'une étude architecturale et d'intégration à l'environnement pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de service public. - La levée des PAPAG, et notamment la levée du PAPAG des coteaux de l'Yerres sans encadrement par une OAP pourra entrainer une urbanisation entrainant une modification du paysage. L'urbanisation est toutefois encadrée par un certain nombre de règles permettant de limiter les impacts sur le paysage. + Passage de la zone UA en zone UB plus restrictive le long de la RN6 permettant d'intégrer d'avantage la qualité urbaine et architecturale. + L'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée sur des éléments d'architecture, notamment pour les façades remarquables. + La modification du PLU prévoit des prescriptions afin d'autoriser les panneaux solaires tout en encadrant architecturalement leur mise en place. Celles-ci participent à préserver la qualité paysagère de la commune. + Les ajouts dans le règlement pour la zone UPdv et le sous-secteur UPdvr permettent de conserver le paysage actuel (notamment par la replantation d'arbres en cas de destruction). Par ailleurs, en zone UPdv et UPdvr, l'emprise au sol est règlementée à 20% et le coefficient de pleine terre à 70%, permettant de conserver la qualité urbaine et paysagère de ce secteur.	Incidence probable pressentie faible positive
Patrimoine naturel et continuités écologiques	+ La protection des arbres est renforcée dans le règlement écrit et 8 arbres remarquables supplémentaires ont été identifiés. Ces éléments permettent de renforcer la biodiversité urbaine. Les arbres sont par ailleurs davantage préservés dans le règlement écrit suite à la modification du PLU.	Incidence probable pressentie faible négative

Thématique environnementale	Incidence par thématique	Synthèse
	+ Pour les annexes de 20 m² à 40 m², les règles de stationnement ont été assouplies afin de ne plus imposer la création d'une nouvelle place de stationnement. Cette nouvelle règle permet de limiter l'imperméabilisation des sols. + Les ajouts dans le règlement pour la zone UPdv et le sous-secteur UPdvr permettent de renforcer la protection et l'intégration du végétal notamment par la protection ou l'obligation de replantation d'arbres. Par ailleurs, en zone UPdv et UPdvr, l'emprise au sol est règlementée à 20% et le coefficient de pleine terre à 70%, permettant de conserver le patrimoine naturel est les continuités écologiques du territoire. - La levée des PAPAG pourra entrainer une urbanisation qui participera à la destruction du patrimoine naturel et à la fragilisation des continuités écologiques. - La modification des OAP 1 à 8 porte sur l'élargissement des droits pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, notamment l'autorisation d'une plus grande emprise au sol. L'élargissement de ces droits peut entrainer des incidences négatives sur le patrimoine naturel, notamment sur les OAP 5 à 8 qui sont actuellement peu urbanisées.	
Ressources naturelles	+ La modification du PLU n'entraine pas d'augmentation de la population projetée sur la commune par rapport au PLU en vigueur. Ainsi, aucune augmentation des besoins en eau potable et en assainissement n'est attendue suite à la modification du PLU. + Les règles de création de nouveaux espaces de stationnement ont été assouplies. Ainsi, pour des annexes de moins de 40m², la création de nouveaux espaces de stationnement n'est plus obligatoire. Cela permet ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. + Les ajouts dans le règlement pour la zone UPdv et le sous-secteur UPdvr permettent de renforcer la protection et l'intégration du végétal dans une zone à risque et de limiter les emprises au sol pour favoriser l'absorption des eaux pluviales et la réduction de l'érosion. Par ailleurs, en zone UPdv et UPdvr, l'emprise au sol est règlementée à 20% et le coefficient de pleine terre à 70%, permettant de conserver - La levée des PAPAG pourra entrainer une urbanisation qui participera à l'imperméabilisation des sols et ainsi la limitation de l'infiltration des eaux pluviales. - La modification des OAP 1 à 8 porte sur l'élargissement des droits pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. L'élargissement de ces droits peut entrainer des incidences négatives sur la ressource en eau (imperméabilisation des sols limitant l'absorption des eaux pluviales).	Incidence probable pressentie négligeable
Risques	+ L'intégration des recommandations des études hydrauliques et hydrogéologiques réalisées par Ginger Burgeap dans les zones UPdv et UPdvr correspondant au coteau de l'Yerres permet la prise en compte du risque de mouvement de terrain, notamment par l'élargissement de la zone Nr interdisant les constructions et travaux ou la limitation des emprises au sol. + Prise en compte plus fine du risque inondation grâce à la mise à jour du périmètre du PPRI + Les ajouts dans le règlement pour la zone UPdv et le sous-secteur UPdvr permettent de renforcer la protection et l'intégration du végétal dans une zone à risque et de limiter les emprises au sol pour favoriser l'absorption des eaux pluviales et la réduction de l'érosion. Par ailleurs, en zone UPdv et UPdvr, l'emprise au sol est règlementée à 20% et le coefficient de pleine terre à 70%, permettant de conserver	Incidence probable pressentie négligeable à faible positive.
Santé publique	+ La protection des arbres est renforcée dans le règlement écrit, permettant de limiter les îlots de chaleur urbains (ICU). L'obligation, pour les toitures terrasses, d'avoir un revêtement de couleur blanche ou claire permet également de limiter les ICU. - Les OAP 11 et 12 autorisent l'urbanisation sur des zones concernées par des nuisances sonores, une pollution des sols et une pollution atmosphérique liées à des axes routiers et ferroviaires importants d'Île-de-France. Une densification aura ainsi lieu dans ces zones. + Les OAP sont toutefois relativement prescriptives concernant ces trois types de nuisances et pollutions : obligation d'effectuer un diagnostic de pollution des sols et de dépolluer pour les sites BASOL ou BASIAS référencés, prise en compte des nuisances sonores dans les nouvelles constructions, limitation des nuisances aux seuils de l'OMS, limitation de la circulation sur la RN6…	Incidence probable pressentie faible à modéré négatif

Thématique environnementale	Incidence par thématique	Synthèse
Climat, énergie et émissions de gaz à effet de serre	- La construction de nouveaux logements et bâtiments prévus dans le cadre de l'OAP 11 notamment entrainera des émissions de gaz à effet de serre lors de la phase de travaux. + La modification du PLU n'entraine pas d'augmentation de la population projetée sur la commune par rapport au PLU en vigueur. Ainsi, aucune augmentation des émissions de gaz à effet de serre n'est attendue suite à la modification du PLU. + Facilitation de l'isolation thermique par l'extérieur dans toutes les zones + Encadrement des panneaux solaires	Incidence probable pressentie faible négative à faible positive

8.1.2. Synthèse des incidences des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

8.1.3.

OAP	Incidence probable pressentie
OAP 11	L'OAP 11 étant déjà majoritairement urbanisée, elle aura une incidence négligeable voire faible positive sur les milieux naturels et le paysage. En effet, la limitation des emprises au sol à 50% et l'obligation d'intégrer une surface éco-aménageable de 20% permettra de développer des milieux semi-naturels sur le périmètre. Elle permettra également de maintenir des surfaces d'absorption des eaux, limitant ainsi son incidence sur la ressource en eau. Toutefois, les nouvelles populations accueillies dans ce périmètre seront soumises à des nuisances sonores et atmosphériques. Les mesures mises en œuvre dans le PLU s'attachent à limiter ces nuisances. Elles ne pourront toutefois pas être complètement supprimées. Les populations seront également soumises à des risques technologiques tels que la proximité avec des axes à risque de transport de matières dangereuses ou avec des ICPE. En Île-de-France, la majorité de la population est cependant soumises à ces risques puisque la région concentre de nombreuses activités industrielles et technologiques. La présence de sols pollués entrainera la réalisation d'un diagnostic de pollution puis la mise en œuvre de mesures adéquat, n'entrainant pas l'exposition d'habitants supplémentaires à cette pollution. Enfin, les nouveaux bâtiments devront être ambitieux en matière de rendement énergétique, limitant ainsi les émissions de GES liées au secteur résidentiel. **Les incidences de cette OAP sur l'environnement sont faibles positives pour la biodiversité, le paysage, la ressource en eau et l'énergie et le climat et faible à modéré négatives pour la santé humaine**
OAP 12	L'OAP 12 s'attache à valoriser le quartier de la gare de Brunoy. L'OAP aura une incidence positive sur la biodiversité. En effet, elle recherche, dans les mesures mises en œuvre, à protéger la place de l'arbre et concourir à la désimperméabilisation des sols, laissant ainsi plus de plus à l'expression de milieux semi-naturels supports de biodiversité. La désimperméabilisation des sols entrainera également une meilleure absorption des eaux pluviales. La végétalisation de la zone sera également positive sur le paysage. Les incidences sur le climat et l'énergie seront également positive à long terme avec une meilleure desserte de la gare et la création de liaisons piétonnes et cyclables favorisant les déplacements doux. Toutefois, la création de nouveaux logements entrainera une exposition de nouveaux habitants à des nuisances sonores. L'OAP prend en compte ces nuisances proposant des recommandations permettant de les limiter. Les populations seront également soumises à des risques technologiques tels que la proximité avec des axes à risque de transport de matières dangereuses ou avec des ICPE. En Île-de-France, la majorité de la population est cependant soumises à ces risques puisque la région concentre de nombreuses activités industrielles et technologiques. La présence de sols pollués entrainera la réalisation d'un diagnostic de pollution puis la mise en œuvre de mesures adéquat, n'entrainant pas l'exposition d'habitants supplémentaires à cette pollution. Enfin, les nouveaux bâtiments devront être ambitieux en matière de rendement énergétique, limitant ainsi les émissions de GES liées au secteur résidentiel. **Les incidences de cette OAP sur l'environnement sont faibles positives pour la biodiversité, le paysage, la ressource en eau et l'énergie et le climat et faible à modéré négatives pour la santé humaine.**

8.1.4. *Une absence d'incidences notables sur le projet de modification du PLU sur les sites Natura 2000 à proximité*

Aucun site Natura 2000 n'est présent au sein du territoire communal. Deux sites sont présents dans un périmètre de 15 km. Le site le plus proche est situé à 11,9 km au sud-ouest de la commune. Il s'agit de la ZPS des Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (FR1110102). Le second site est une ZSC, localisé au même endroit que le site précédent. Il s'agit des Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (FR1100805). Au regard de l'ensemble des mesures mises en œuvre et des incidences probables pressenties du projet de modification du PLU sur l'environnement, les incidences sont jugées non significatives sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiées la désignation des sites Natura 2000.

8.2. Un projet de territoire intégré à son environnement

La commune de Brunoy a pris en compte dans son projet de modification n°1 du PLU la richesse ainsi que les contraintes environnementales. Des mesures ont ainsi été prises pour éviter et réduire les effets négatifs que pourrait avoir le projet sur l'environnement et la santé humaine. Les enjeux environnementaux ont notamment été intégrés au sein des deux nouvelles orientations d'aménagement et de programmation à travers des ambitions de préservation des milieux naturels, de désimperméabilisation ou encore d'intégration de la santé humaine.

Les enjeux environnementaux identifiés au sein de l'état initial de l'environnement ont été pris en compte, les mesures énoncées ci-dessous permettent ainsi de réduire de manière significative les incidences du projet de modification du PLU de Brunoy sur l'environnement.

Thématique environnementale		Mesures
Paysage	R	<u>Dans le règlement écrit et graphique :</u> Intégration de règle permettant une meilleure intégration paysagère des panneaux photovoltaïque et des pompes à chaleur. Encadrement de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) afin de s'intégrer dans le paysage et interdiction de l'ITE sur les bâtiments patrimoniaux. Autorisation, en zone UB (OAP 11) des constructions et utilisations des sols sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des paysages. <u>Dans les OAP sectorielles :</u> Mise en place de différentes règles permettant de conserver une harmonie paysagère (matériaux, couleurs, hauteurs, volumes, toitures, façades, clôtures…) Dans le secteur 7 de l'OAP 12, création de continuité visuelles et de fonctionnement de l'Yerres
Patrimoine naturel & continuités écologiques	E	<u>Dans le règlement écrit et graphique :</u> Protection de quatre arbres remarquables supplémentaires au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Protection d'un hectare supplémentaire en zone N au niveau des coteaux de l'Yerres. Dans toutes les zones, renforcement de la protection des arbres dans le règlement écrit. Autorisation, en zone UB (OAP 11) des constructions et utilisations des sols sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la préservation des milieux naturels (dont les zones humides). En zone UB, Limitation de l'emprise au sol à 50%, excepté pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. En zone UB, Obligation pour les clôtures de permettre le passage de la petite faune. Dans la zone UB nouvellement créée, obligation pour les nouvelles constructions de respecter le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Les arbres existants doivent être maintenus, sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes. Tout arbre abattu doit par ailleurs être remplacé par un arbre de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente, de même port et de même développement. Dans la zone UB et UO, obligation pour les toitures terrasses d'être plantées sur au moins 50%. Les surfaces végétalisées doivent posséder une épaisseur d'au moins 40 cm de terre végétale. Dans la zone UB, obligation de planter un arbre de moyenne tige par 100 m² d'espace libre. Les arbres doivent être plantés à minimum 3 mètres des constructions existantes. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère. En zone UB, la surface éco-aménageable doit être d'au minimum 20% de la parcelle.

Thématique environnementale		Mesures
		Dans les OAP sectorielles : Identification de 2 arbres à préserver sur le schéma de l'OAP 11. Dans le secteur 3 de l'OAP 12, préservation des alignements d'arbres existants Dans le secteur 6 de l'OAP 12, protection du marronnier existant. Sur les OAP 11 et 12, protection de quatre arbres remarquables et d'un bosquet au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au sein du périmètre de l'OAP. Dans l'OAP 12, protection et mise en valeur du séquoia remarquable.
	R	Dans les OAP sectorielles : Mise en avant du végétal dans les espaces publics et privés par la mise en place d'espaces de pleine terre, obligation pour les zones de stationnement d'être en matériaux perméables et semi-perméables, préservation des alignements d'arbres et arbres remarquables, végétalisation des espaces non circulés, maintien et développement des espaces verts existants. Dans les secteurs 1 et 5 de l'OAP 12, limitation de l'imperméabilisation des sols. Dans l'OAP 12, aménagement d'espaces verts (au nord notamment). Dans les secteurs 2 et 6 de l'OAP 12, renforcement des boisements existants et de la présence du végétal par la création d'alignements d'arbres. Dans le secteur 7 de l'OAP 12, renaturation du secteur et limitation de l'imperméabilisation des sols Dans le secteur 7 de l'OAP 12, développement des espaces verts de loisirs. Sur l'OAP 12, coefficients d'emprise au sol et de pleine terre déjà mis en place par le précédent PLU.
Ressource naturelles	R	Dans le règlement écrit et graphique : En zone UB, Interdiction pour les aménagements nouveaux de faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dernières doivent être traitées sur l'unité foncière par un dispositif adapté à l'opération et au terrain. Il sera privilégié une gestion alternative des eaux pluviales où l'infiltration sera favorisée (noues, bassins à ciel ouvert, jardin de pluies) ainsi que leur récupération. Lorsqu'un ouvrage d'infiltration est nécessaire, le volume utile doit permettre de contenir une pluie décennale avec une infiltration totale de celle-ci en une semaine. Ce volume doit être calculé en fonction du test de perméabilité. En l'absence de test, le SyAGE exige un ouvrage d'un volume utile minimum de 4 m^3 pour 100 m^2. Les eaux issues du ruissellement sur les voiries et parkings imperméables de plus de 300 m^2 devront transiter par des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant la dépollution de la pluie courante. Dans les OAP sectorielles : Mise en avant du végétal dans les espaces publics et privés par la mise en place d'espaces de pleine terre, obligation pour les zones de stationnement d'être en matériaux perméables et semi-perméables, préservation des alignements d'arbres et arbres remarquables, végétalisation des espaces non circulés, maintien et développement des espaces verts existants. Dans l'OAP 12, aménagement d'espaces verts (au nord notamment). Dans l'OAP 12, limitation de l'imperméabilisation des sols et renaturation de certains secteurs.
Risques	R	Dans le règlement écrit et graphique : Ajustement du périmètre du PPRI sur le règlement graphique afin de prendre en compte au mieux le risque inondation. Agrandissement de la zone N au niveau des coteaux de l'Yerres afin de limiter la constructibilité dans une zone à risque.
Santé publique	R	Dans le règlement écrit et graphique : Obligation pour les toitures terrasses d'avoir un revêtement de couleur blanche ou claire. Cette mesure permet notamment de limiter les îlots de chaleur urbain. Dans les OAP sectorielles : Réaménagement de la RN6 en boulevard urbain apaisé et qualitatif (réduction de la vitesse et des emprises, pistes cyclables et voies piétonnes sécurisées, restauration des accès à la forêt de Sénart, végétalisation, préservation des alignements d'arbres) Limitation de l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures. Les OAP formulent de nombreuses recommandations afin de limiter les nuisances sonores sur les nouvelles habitations. Ainsi, 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). Prise en compte du risque de pollution des sols et réalisation d'un diagnostic de pollution de sols avec mise en œuvre de mesures de dépollution adéquates dans le cadre de tout projet.

Thématique environnementale		Mesures
Climat, énergie et GES	R	Dans le règlement écrit et graphique : Autorisation de l'isolation thermique par l'extérieure dans toutes les zones. Dans la nouvelle zone UB, obligation de privilégier les matériaux biosourcés. Encadrement de la mise en place de panneaux solaires afin de faciliter leur installation tout en conservant une bonne intégration paysagère. Dans les OAP sectorielles : Dans l'OAP 11, Réaménagement de la RN6 en boulevard urbain apaisé et qualitatif (réduction de la vitesse et des emprises, pistes cyclables et voies piétonnes sécurisées, restauration des accès à la forêt de Sénart, végétalisation, préservation des alignements d'arbres) Respect de la législation en vigueur concernant la performance énergétique des bâtiments, voire dépassement de la règlementation si possible Mise en place d'une conception bioclimatique des bâtiments Limitation des émissions de gaz à effet de serre en intégrant le développement d'énergies renouvelable pour alimenter les constructions, en limitant l'usage de la voiture, en favorisant les modes de transport doux et en concevant des constructions à faible consommation d'énergie. Les nouvelles habitations devront respecter la législation en vigueur concernant la performance énergétique voire chercher des performances supérieures lorsque cela est possible. La conception bioclimatique des bâtiments doit être recherchée. Les projets de construction doivent par ailleurs privilégier un morphologie urbaine ouverte favorisant la circulation de flux d'air et la dispersion des polluants. Dans l'OAP 12, mise en avant des mobilités douces par la création de liaisons piétonnes et cyclables sécurisées.