

## BRUYÈRES-LE-CHÂTEL - Révision du PLU

# 3. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du 31 janvier 2018*





# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	5
I/ CONCEVOIR UN AMENAGEMENT ET UN URBANISME RESPECTUEUX DES CARACTERISTIQUES URBAINES ET FONCTIONNELLES DE CHAQUE QUARTIER .....	7
II/ ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	11
III/ MAINTENIR UNE ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE .....	19



## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU.

Selon le Code de l'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques :
  - o d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme ;
  - o de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - o de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant : l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, les réseaux d'énergie ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le contenu du PADD est établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire
- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune dans une perspective plus large, en intégrant les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)
- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat
- La prise en compte des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme (en annexes) qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.

La philosophie générale du PADD : maintenir l'esprit d'un village, un village organisé autour d'un axe reliant trois pôles complémentaires :

- Le campus économique culturel, économique et santé situé aux abords du château et de Ter@tec ;
- Le pôle centre-ville intégrant le nouveau cœur de village accueillant logements, commerces et services ;
- Le pôle d'équipements constitué autour du nouveau quartier de la Croix de l'Orme.

Ces trois pôles seront reliés par des circulations douces (voies vertes). Dans le cadre de cette évolution, le village de Bruyères sera renforcé dans ses fonctions d'accueil social d'une large catégorie de population (en termes de tranches d'âges, de niveau de revenu mais aussi à l'égard de personnes en situation de handicap) et dans son aspect de village vivant, dynamique et convivial. Cette évolution se fera par ailleurs avec une volonté de développer la prise en compte des critères environnementaux au travers des projets actuellement engagés ou à l'étude.

**Le campus économique culturel, économique et santé situé aux abords du château et de Ter@tec**

La fonction économique majeure de ce pôle s'appuie sur l'ouverture des activités du CEA en poursuivant l'esprit qui a conduit à la création et au développement de Ter@tec.

**Le pôle centre village** verra renforcée sa fonction d'accueil de logements, commerces et services avec la réalisation du projet cœur de village.

**Le pôle équipements réalisé dans le cadre du nouveau quartier de la Croix de l'Orme**, accueillant le nouveau groupe scolaire et les équipements sportifs verra son attractivité renforcée à l'échelle de l'ensemble de la commune.

# I/ Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier

Les principes retenus pour conduire la politique d'urbanisme au cours des quinze prochaines années sont les suivants :

- 1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés ;
- 2- Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier ;
- 3- Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti architectural.

## **1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés**

### **Rappel des principes instaurés par les Lois Grenelle 2 et ALUR**

L'application des principes des Lois Grenelle 2 et ALUR conduit à privilégier la construction des nouveaux logements sur des sites localisés à l'intérieur de la zone urbanisée. La consommation d'espace agricole ou naturel doit être strictement limitée à ce qui sera nécessaire pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, une fois que les possibilités existantes à l'intérieur des zones urbaines auront été utilisées, soit sous forme de densification des quartiers existants, soit sous la forme de renouvellement urbain sur des sites de projet bien identifiés. Par ailleurs, sur les sites de projet, que ce soit en renouvellement urbain à l'intérieur des zones urbanisées ou sur les sites d'extension retenus, les formes urbaines doivent être définies avec la recherche d'une certaine densité afin d'économiser la consommation de l'espace. A l'issue de cette démarche, toutes les zones agricoles ou naturelles qui ne sont pas considérées comme réellement nécessaires pour répondre aux besoins des quinze prochaines années, devront rester des zones agricoles ou naturelles protégées. Cela correspond à l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles et de garder un potentiel pour les besoins des générations futures.

## Les sites identifiés pour la construction de logements

- **Un site en continuité urbaine**

La ZAC de la Croix de l'Orme, déjà inscrite dans le PLU d'origine fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de cette zone se déroulera sur une période d'environ dix ans. La ZAC de la Croix de l'Orme accueillera un programme de logements diversifiés, comprenant notamment 35% de logements sociaux qui participeront grandement à atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par la loi. Ce projet s'accompagne d'un développement de l'offre en équipements publics par le biais de la construction d'un pôle éducatif en cours de réalisation, qui, a terme, pourra accueillir 23 classes (maternelle et primaire) et qui s'inscrit en complément du complexe sportif récemment réalisé. Ce projet permettra de répondre à une part importante des besoins en logements et aux objectifs des 25% de logements sociaux de la loi SRU. En effet il présente une capacité d'accueil importante de logements avec des typologies variées (collectifs, maisons individuelles, logements intermédiaires) pour une surface totale de plancher de 35 000 m<sup>2</sup>.

- **Les sites dans le tissu urbain**

Plusieurs projets de construction de logements sont programmés à court terme, ils doivent par conséquent être pris en compte dans les perspectives globales de construction de logements dans les quinze prochaines années.

Par ailleurs l'ensemble des zones déjà urbanisées ainsi que leurs abords immédiats ont été analysés afin d'identifier les sites mutables qui seraient susceptibles d'accueillir de nouveaux projets de construction de logements.

Plusieurs sites ont été retenus en raison :

- de leur taille suffisamment importante pour y développer un projet d'ensemble permettant de diversifier l'offre de logements ;
- de leur localisation intéressante à proximité d'axes importants, d'équipements ou de pôles de commerces et de services ;
- de leur capacité d'évolution à l'échéance des dix prochaines années au vu de la structure foncière et de l'occupation actuelle du sol.

Ils sont quasiment tous situés dans le centre-village ou à ses abords immédiats.

## Les sites identifiés pour accueillir de l'activité

D'autre part, pour assurer le développement économique et répondre aux besoins d'implantation des entreprises, quatre sites sont identifiés pour recevoir des activités économiques. Ils sont situés en frange de l'urbanisation actuelle :

- le site localisé sur les franges du parc du château de Bruyères, qui doit recevoir des activités économiques dans le cadre du projet de développement du campus lié à la Technopole Ter@tec ;
- le site du domaine d'Arny - l'objectif est de lui redonner sa vocation de zone d'activités économiques du fait notamment de sa proximité avec la gare de Breuillet-Bruyères, tout en conservant un caractère d'espace naturel au parc et à l'espace boisé ;
- le site de Trémerolles qui constitue aussi une opportunité pour développer l'offre en activités économiques.
- Le site de la Pierre de Beaumirault

## Les sites identifiés pour accueillir des équipements

L'accueil de nouveaux habitants doit s'accompagner d'une amélioration du niveau de service à la population. Les sites identifiés pour la réalisation de nouveaux équipements se situent essentiellement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :

- la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées,
- la création d'un centre médical,
- l'agrandissement de la mairie et le transfert du local des services techniques.

Par ailleurs sont envisagés :

- la construction d'un pôle éducatif dans le secteur de la Croix de l'Orme (septembre 2017)
- le développement de fonctions d'intérêt général au sein du parc du château de Bruyères (activités économiques, équipements de santé et culturels d'intérêt général).

**Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** sont pris en compte de la manière suivante :

**Répondre aux objectifs et besoins en matière de production de logements, notamment social :**

- 65 % des logements nouveaux seront réalisés dans la ZAC de la Croix de l'Orme (en cours d'aménagement sur une superficie de 10,0 ha). La quasi-totalité des autres logements à réaliser durant les quinze prochaines années seront compris dans l'enveloppe urbaine,
- 25 % des logements nouveaux programmés seront réalisés sur des sites identifiés dans l'enveloppe urbaine de Bruyères-le-Châtel ou en périphérie immédiate - Les zones d'extension (Jouannette et Pierreuse/Trévoix) sont prévues sur un total de 4,7 ha,
- 10 % des logements pourront être réalisés dans le diffus.

**Répondre aux objectifs et besoins en matière économique et d'équipements spécifiques :**

- Le site du parc du château de Bruyères est destiné à accueillir, en bordure de la route départementale 116, des activités économiques dans le cadre du projet de développement du campus lié à la Technopole Ter@tec ainsi que des équipements d'intérêt général diversifiés (soit un total de 6,0 ha à l'intérieur du parc du château) :
  - des équipements destinés à renforcer la fonction traditionnelle du site dans le domaine de la santé et notamment de la prise en compte des publics en situation de handicap, avec la constitution d'un pôle de santé tourné sur les handicaps ;
  - d'un équipement culturel d'intérêt régional voire national en cours de création avec des activités culturelles diversifiés ;
  - la création d'un établissement de services d'accompagnement de la Technopole Ter@tec (hôtel / centre de congrès – séminaires...).
- Les zones d'activités économiques (Arny et proche des étangs de Trévoix) sur 5,3 ha.
  - Le site d'accueil des gens du voyage sur une superficie de 2,0 ha ;
  - Un emplacement réservé à vocation d'équipement public (820 m<sup>2</sup>)

→ En conséquence la consommation de l'espace sera limitée à ce qui est nécessaire pour répondre aux besoins en matière de logement, d'équipement et d'activités économiques. Au total, les objectifs sont donc de ne pas dépasser 28 ha de consommation d'espace, soit un objectif maximal de consommation de 2,2 % de la superficie du territoire communal.

## **2- Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier**

L'orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarits, zonage, emprise au sol etc.).

Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet, la composition urbaine très organisée de ces résidences qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas, voire dans certains cas surélévation.

Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots boisés et de nombreux jardins (secteur Ouest du village et franges Est des hameaux de Verville et Arpenty), de nouvelles constructions pourront être réalisées mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Pour ces quartiers, les orientations retenues sont les suivantes :

- Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ;
- Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue ;
- Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements ;
- Saisir les opportunités qui pourront se présenter pour aménager de petits parkings de proximité notamment sur les friches ou jachères.

### **3- Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural**

#### **Améliorer la mise en valeur du bâti traditionnel - Renforcer la protection du patrimoine du village**

Le village traditionnel de Bruyères-le-Châtel comprend de multiples constructions anciennes d'intérêt patrimonial. La qualité du cadre de vie tient aussi à la présence de jardins, de porches, de lucarnes, de murs qui sont autant d'éléments d'origine qui rappellent le caractère rural du village. L'orientation retenue est de maintenir le caractère du village ancien. Pour cela, il convient de prendre des mesures de protection et d'inciter à la réhabilitation des constructions anciennes.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Des règles d'urbanisme seront mises en place afin de favoriser une architecture aux lignes et volumétries simples et adaptées au contexte bâti ou naturel environnant.

Le château et son parc, ainsi que certains monuments tels que l'église ou des lavoirs disséminés dans le village ou dans les hameaux, sont des éléments de patrimoine qui évoquent l'histoire de Bruyères-le-Châtel. L'objectif est de protéger ces bâtiments anciens et de favoriser leur réhabilitation.



## II/ Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable

### 1- Conserver le rapport paysager village – campagne

Le village et l'espace agricole ou naturel environnant tissent des liens étroits qui nécessitent de traiter avec soin les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels. Les franges de l'urbanisation doivent être affectées en priorité aux jardins et espaces verts afin de garantir une transition harmonieuse avec la zone agricole ou naturelle

Par ailleurs, l'espace agricole offre à de nombreux endroits de belles perspectives sur le village. Ces perspectives seront, dans la mesure du possible, préservées.

Les espaces naturels sensibles (gestion du Conseil Départemental) doivent être préservés (espaces forestiers, zones humides).

### 2- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

- **La protection de la trame verte**

La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments :

- la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée : l'Orge, la Rémarde, les cours d'eau « secondaires » et leurs abords ;
- les boisements, essentiellement implantés sur les coteaux : la forêt départementale de la Roche Turpin et les espaces boisés proches, les bois épars, notamment dans la partie Sud-ouest de la commune ;
- les espaces verts publics et les plantations situées dans les sites urbanisés ;
- la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts.

Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage. Cette protection est plus affirmée pour les nombreux sites qui apparaissent comme porteurs d'enjeux forts en termes de biodiversité et qui sont particulièrement sensibles sur le plan écologique.

Les espaces boisés, situés ou non dans la continuité du tissu urbain, contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air. Hormis les espaces dénaturés par un enrichissement dû à un manque d'entretien, les zones boisées du territoire communal doivent faire l'objet d'une protection forte qui garantisse leur maintien.

Les principaux espaces verts urbains publics existants doivent être protégés, ainsi que les principaux cœurs d'îlots verts qui ont un double rôle : maintien de la biodiversité et préservation de la qualité du cadre de vie.

Les parcs et jardins offrent une qualité paysagère au village, qu'il conviendrait de conserver, tout en adaptant les mesures de protection à leur taille et leur nature (qu'ils soient publics ou privés). C'est le cas en particulier du parc « Collet ». Par ailleurs, le parc du château de Bruyères bénéficie d'une

faune et d'une flore remarquables. Il convient de le protéger et de l'entretenir de manière écologique afin de maintenir et préserver la biodiversité présente dans cet espace.

De plus, dans les nouveaux quartiers seront créés de nouveaux espaces paysagers (espaces verts avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies). Le nouveau quartier de la Croix de l'Orme comprendra un parc.

- **La protection de la trame bleue**

La trame bleue est fortement présente sur le territoire grâce aux rivières de l'Orge et de la Rémarde, des cours d'eau « secondaires » (la Charmoise, le Rué « la Voie Rémarde », la Fontaine Bouillant et la Maugerie), et à l'existence de zones humides importantes sur la partie Sud de la commune et de petites zones humides au cœur de la forêt départementale de la Roche Turpin. Les orientations retenues sont :

- La préservation des principaux cours d'eau du territoire et des cours d'eau « secondaires » : chaque cours d'eau doit bénéficier de protections tout en permettant son entretien, notamment des berges. Son bon écoulement doit être recherché afin de restaurer les continuités aquatiques, conformément aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles : les zones humides de l'Orge et de la Rémarde au sud du territoire et des plans d'eau situés dans la forêt départementale de la Roche Turpin : ces zones naturelles constituent des atouts intéressants pour la promenade et les loisirs, mais demeurent des milieux naturels fragiles. Ces sites doivent donc être protégés car ils sont supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique, mais ils ont aussi un rôle dans la gestion des inondations ; c'est particulièrement le cas des zones humides de la partie basse de la Rémarde, où doit être permise l'expansion des eaux en cas d'inondation.

### **3- Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire**

Les espaces agricoles couvrent une grande partie du territoire communal et participent très directement à la qualité de l'environnement et des paysages. Une continuité agricole « historique » est présente sur le territoire, elle traverse le territoire d'est en ouest, au sud du village. Il est nécessaire de préserver cette continuité agricole, qui participe fortement à l'identité et à la qualité du cadre de vie.

Il convient également d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions nécessaires aux exploitations. Même si le maintien de l'agriculture telle qu'elle est pratiquée aujourd'hui sur ces sites semble être assuré, il est néanmoins important de réfléchir à leur devenir. La commune souhaite ainsi permettre une diversification de l'activité agricole par le biais de la création d'un pôle agricole de proximité dans le hameau de Verville.

## 4- Inscrire la commune dans la transition énergétique

L'orientation retenue est de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone :

- Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale : isolation des constructions, utilisation des énergies renouvelables tout en prenant des mesures destinées à garantir une intégration esthétique satisfaisante ;
- Pour les constructions nouvelles notamment sur les sites de projet identifiés, prendre des mesures incitatives pour mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique (choix des matériaux, orientation des bâtiments, logements traversants, larges ouvertures du côté sud), utilisation des énergies renouvelables.

Ces orientations s'appliquent également aux activités économiques et aux équipements publics. Des objectifs de réseaux d'énergies entre les différents secteurs produisant de la chaleur et ayant besoin d'énergie seront étudiés.

## 5- Prendre en compte les risques et les nuisances

Le territoire est concerné par un certain nombre de risques et nuisances :

- **Le risque d'inondation**

Les espaces urbanisés de la commune ne présentent pas un relief très marqué, néanmoins plusieurs inondations par ruissellement des eaux pluviales se sont déjà produites à Bruyères-le-Châtel. Il est ainsi nécessaire de prendre en compte ce risque d'inondation par ruissellement, en limitant l'imperméabilisation sur les points hauts et les coteaux afin de réduire les ruissellements vers la Rémarde et les cours d'eau « secondaires », et en favorisant la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont.

- **L'aléa de retrait-gonflement des argiles**

La grande majorité des espaces urbanisés de la commune est concernée par l'aléa de retrait-gonflement des argiles, particulièrement le sud du village de Bruyères et les principaux hameaux (Verville, Arpenty). Il convient de prendre des mesures de prévention de ce risque en limitant les constructions nouvelles dans ces zones et en respectant les préconisations fixées pour les constructions nouvelles.

- **Le transport de matières dangereuses**

Il convient de respecter les prescriptions liées à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbure passant sur le territoire communal.

- **Les mesures en faveur de la qualité de l'air**

La réalisation de constructions bioclimatiques ainsi que l'installation de dispositifs individuels d'économie d'énergie seront facilitées.

De plus, l'aménagement de liaisons douces (piétonnes et cyclables), la création d'emplois locaux ou encore le développement de l'agriculture de proximité participeront à l'amélioration de la qualité de l'air grâce à une réduction des obligations de déplacement.

- **Les nuisances sonores liées au trafic routier**

Les nuisances sonores liées au trafic routier sont assez faibles sur le territoire de Bruyères-le-Châtel. Toutefois les constructions nouvelles implantées à proximité des axes routiers générant des nuisances sonores devront respecter les normes d'isolation acoustique.

## 6- S'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable

La commune souhaite intégrer au sein de ses projets, des objectifs de développement durable, notamment en termes de limitation de la consommation d'énergie et de traitement écologique des eaux pluviales. Le PADD préconise une série d'orientations permettant d'atteindre cet objectif.

- **Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales par la mise en œuvre des techniques suivantes :**

- stockage et réutilisation à des fins domestiques,
- infiltration sur la parcelle (si le sol le permet),
- traitement des eaux avant leur éventuel rejet dans le réseau.

- **Favoriser la qualité de l'eau :** les préconisations du SAGE Orge-Yvette sont intégrées dans le PLU :

- la réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune,
- la mise à jour des schémas directeurs d'assainissement,
- le maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion,
- la préservation d'une bande enherbée obligatoire de 5 mètres autour des cours d'eau.

De plus, dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention et noues paysagères).

A l'échelle de la commune, autant que possible en fonction de la nature du sol, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. En cas de rejet dans le réseau, ce sera avec un débit de fuite régulé très faible. Partout où l'infiltration est possible, des mesures particulières seront prises dans ce sens (coefficient de perméabilité), surtout dans les quartiers d'habitations individuelles et sur les principaux sites de projet. Cette orientation devrait avoir pour effet de limiter les volumes d'eau rejetés dans l'Orge et de contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.

- **Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre,** en développant des mesures telles que :

- l'isolation du bâti afin de réduire les consommations d'énergie, conformément aux prescriptions de la loi sur la transition énergétique,
- le recours aux énergies renouvelables.

- **Favoriser la mixité fonctionnelle** : cela pourra se traduire par le développement des activités résidentielles dans les quartiers d'habitation (petits bureaux, professions libérales), à condition que ces activités ne génèrent pas de nuisances ni de besoins excessifs en places de stationnement.
- **Favoriser la gestion des ressources** : des mesures sont prises en faveur du développement du tri sélectif des ordures ménagères en préconisant les bornes enterrées d'apport volontaire dans les résidences d'habitat collectif.



## III/ Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable

- **Répondre aux besoins en logements**
- **Poursuivre le développement économique**
- **Compléter l'offre en équipements et services**
- **Améliorer les réseaux et modes de transport**

### 1- Les orientations retenues dans le domaine de la construction de logements :

L'objectif est de faire en sorte que Bruyères-le-Châtel apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune. Pour autant, cette évolution du parc de logements devra se faire dans le respect du principe de préservation du cadre de vie.

L'objectif municipal se situe dans la continuité du rythme d'augmentation moyenne de la population observé entre 2006 et 2012 (+2,2 à 2,3 % par an). Ce rythme de croissance démographique a permis une bonne intégration des nouveaux habitants et une bonne adaptation des équipements. Le seuil d'évolution de la population sera donc limité à 5 000 habitants maximum à l'horizon 2030 pour avoir une évolution identique à celle qui a été observée sur la période 2006 et 2012. Avec un nombre moyen de personnes par logement qui devrait légèrement baisser du fait de la décohabitation des jeunes (l'estimation retenue est de 2,5 habitants en moyenne par logement à l'horizon 2030, contre 2,6 en 2012 et en 2006), le seuil de population retenu correspond à la construction de 40 à 50 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2030, toutes typologies confondues, logements sociaux inclus pour répondre à la loi SRU (25% de logements sociaux).

Ces nouveaux logements se répartiront géographiquement de la manière suivante :

- 65 % de logements seront réalisés dans la ZAC de la Croix de l'Orme ;
- 25 % des nouveaux logements seront réalisés sur les sites de projets identifiés dans l'enveloppe urbaine de Bruyères-le-Châtel ou en continuité immédiate ;
- 10 % de logements nouveaux seront le résultat d'initiatives individuelles dans le diffus.

Ces logements permettront d'apporter une réponse aux besoins à travers une diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur des offres différentes :

- Une offre diversifiée tant en termes de formes bâties (aussi bien des maisons que des appartements) que de taille des logements et formes d'occupation (en propriété, en location, etc.), afin de conserver les équilibres existants en matière d'habitat et de cohésion sociale ;
- Une offre de logements à destination des jeunes pour assurer le renouvellement de la pyramide des âges (logements de taille moyenne) ;
- Une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services avec un

établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) d'une capacité totale de 66 logements.

- Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires (logements locatifs privés, accession aidée à la propriété) : un minimum de 35% de logements sociaux est intégré dans l'opération de la ZAC de la Croix de l'Orme, en complément des 29 logements sociaux réalisés dans le cadre de l'opération du centre-village et des 66 logements de l'EHPA, ce qui permettra à la commune de se rapprocher du pourcentage de 25%.
- Enfin, Bruyères-le-Châtel est, comme bon nombre de communes, confrontée à l'accès au logement de publics spécifiques. Parmi ces attentes figure l'intégration d'un certain nombre de familles de gens du voyage déjà sédentarisées à Bruyères. La commune de Bruyères-le-Châtel est soucieuse d'apporter une solution d'avenir pour prendre en compte la situation des gens du voyage résidant sur son territoire et éviter ainsi les installations illicites générant des nuisances environnementales.

## 2- Les équipements liés à l'habitat :

L'offre en équipements publics a été fortement améliorée au cours des dernières années, néanmoins des besoins restent à prendre en compte pour les années à venir.

En conséquence plusieurs actions sont programmées pour améliorer le niveau de service aux habitants notamment dans les domaines scolaires, culturels, de santé... :

- La création d'un pôle éducatif est en cours de réalisation sur le site de la ZAC de la Croix de l'Orme, en remplacement du groupe scolaire actuel du centre-village ;
- Ouverture d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ;
- Un site situé dans le parc du château de Bruyères fera l'objet d'un programme d'équipements spécifiques avec :
  - *Pôle économique : accueil d'activités économiques de haute valeur technologique,*
  - *Pôle d'accueil, de vie et de services,*
  - *Pôle d'accueil santé/handicap,*
  - *Pôle culturel : un projet culturel fort centré sur l'art dans l'espace public et les arts du cirque,*
- La création d'un nouveau centre médical dans le cadre de la réalisation du projet de centre-village ;
- La modernisation du local des services techniques voire sa reconstruction ;
- La création d'un pôle agricole de proximité ;
- L'aménagement d'aires de jeux et de loisirs dans le village.

Cette nouvelle offre permettra d'améliorer le service rendu aux Bruyérois tout en poursuivant la redynamisation et l'attractivité de certains secteurs, notamment le centre-village.

Ces équipements, quand ils ne constituent pas une extension de l'existant, seront implantés dans des secteurs centraux de la commune aisément accessibles à la population. Leur implantation devra par ailleurs favoriser les possibilités de déplacements doux, avec notamment la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.

Les nouvelles constructions et les rénovations de bâtiments publics existants intégreront les principes du développement durable, en favorisant une architecture bioclimatique, le recours aux énergies renouvelables, un traitement particulier des eaux pluviales et une faible consommation d'énergie.

### 3- Les transports et les déplacements

Le principal objectif consiste à optimiser l'offre en matière de modes de transports alternatifs à l'automobile, dans un objectif de maîtrise des flux de circulation automobile, en particulier dans le centre-village.

#### **Améliorer l'accessibilité aux gares depuis le village**

L'enjeu est de permettre le développement du réseau et une diversification du mode de transports en commun, dans un objectif de renforcement de l'offre en transports en commun train et bus :

- Créer une véritable liaison de transport en commun entre le village et la gare RER de Breuillet/Bruyères-le-Châtel qui fonctionne toute la journée ;
- Pérenniser et optimiser la liaison vers la gare autoroutière de Briis-sous-Forges et la gare TGV de Massy – Palaiseau ;

#### **Anticiper l'arrivée du futur transport en commun en site propre (TCSP) Massy-Arpajon en facilitant l'accès à cet axe**

Un transport en commun en site propre (TCSP) sera aménagé sur la RN 20 afin d'améliorer les liaisons en transports en commun avec le nord de l'Essonne et Paris. Pour le territoire de Bruyères-le-Châtel, qui ne sera pas directement connecté au TCSP, le principal enjeu est de faciliter l'accès à cet axe depuis le village grâce à un mode de transport performant, alliant rapidité et fréquence. Il devra s'articuler avec l'une des stations du TCSP de manière à assurer l'efficacité de l'interconnexion entre ces deux modes de transport.

#### **Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation et favoriser les liaisons douces**

Le réseau général de circulation est confronté à l'utilisation massive des véhicules automobiles. Afin de réduire les difficultés qui en découlent, une requalification des espaces publics est nécessaire : la réalisation de l'opération de centre-village et le transfert du pôle éducatif vont entraîner une meilleure organisation de la place André Simon.

Afin d'apporter une réponse aux problèmes de stationnement, la commune prévoit la construction de nouveaux espaces publics de stationnement :

- L'un au cœur du village, sur le terrain situé derrière la Poste (capacité future de 40 places) ;
- L'autre au sein de la ZAC de la Croix de l'Orme, entre le complexe sportif et le futur pôle éducatif ;
- De petites poches de proximité sont à étudier sur l'ensemble du territoire.

Il faut malgré tout considérer la configuration du village qui ne permet pas toujours de proposer des circulations multimodales. L'objectif est à terme de relier les principales polarités du village : le parc du château de Bruyères, le cœur de village et le site de la ZAC de la Croix de l'Orme. Un développement des circulations douces permettrait de créer des promenades agréables et sécurisées.

Les possibilités de déplacements doux devront aussi être favorisées entre les équipements de la commune, par la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.

Dans les nouveaux quartiers d'habitat (secteur de la Croix de l'Orme), une attention particulière est donnée pour la cohabitation des différents modes de déplacements.

### **Adapter les espaces publics à la vie quotidienne et l'accessibilité des commerces de proximité**

Les places, placettes et autres espaces publics sont nombreux dans la commune mais ne sont pas régulièrement fréquentés. Il convient pour l'avenir de revoir la vocation de ces espaces. Le développement d'une vie de village animée et conviviale est l'objectif de l'aménagement engagé place André Simon.

## **4- L'équipement commercial**

Bruyères-le-Châtel a toujours disposé d'une activité commerciale d'appoint répondant à des besoins de la vie quotidienne.

L'objectif retenu est de préserver le commerce de proximité et dans la mesure du possible de le développer. L'objectif est de disposer d'une structure commerciale diversifiée, complémentaire de celle qui existe déjà et viable. Le nouveau marché en soirée et la supérette Proxi participent pour beaucoup à l'animation du village. L'objectif est de pérenniser ce tissu commercial aux abords de l'axe principal de l'activité commerciale (rue de la Libération / place André Simon). La réalisation de l'opération sur la place André Simon sera aussi l'occasion de renforcer l'offre commerciale.

## **5- Le développement économique**

Le développement des emplois à proximité des lieux de résidence a pour conséquence de diminuer les déplacements quotidiens des actifs.

Dans cette perspective, l'objectif est de conforter les sites d'activités économiques présentes sur le territoire et de programmer de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises, en relation notamment avec la présence dans la commune de la Technopole Ter@tec. Ceci passe aussi par la généralisation de l'accès à la fibre optique.

### **Accompagner et soutenir les projets de développement économique autour de la Technopole Ter@tec :**

La Technopole Ter@tec, située en contiguïté du CEA, constitue l'un des principaux sites d'activités et d'emplois de la commune et du territoire élargi. Ce site d'activités économiques du domaine des hautes technologies est en plein essor : un projet de développement du campus lié à Ter@tec est à l'étude. L'accueil de ce développement représente une opportunité forte pour la commune qui bénéficierait de retombées positives pour le territoire. Pour partie, le parc du château de Bruyères est appelé à recevoir une extension de la Technopole Ter@tec. L'objectif est d'offrir la possibilité à des entreprises de s'implanter sur ce site, en favorisant la constitution d'un site d'activités économiques performant et connecté et bénéficiant d'un environnement dynamique et stimulant dans un cadre paysager attrayant.

### **Développer économiquement la zone d'activités d'Arny et la zone industrielle de Trémerolles :**

Le site d'activités d'Arny, qui accueille quelques entreprises, bénéficie d'une situation favorable à proximité de la gare du RER Breuillet/Bruyères-le-Châtel et aux abords de la voie de contournement du village de Bruyères-le-Châtel (RD 116d). L'objectif est de favoriser le développement économique de ce site d'activités sur les emprises du parc d'Arny (anciennement l'emplacement de l'entreprise Alcatel) avec l'appui d'une accessibilité routière et ferroviaire.

Le site d'activités de Trémerolles, également situé aux abords de la RD 116d, accueille quelques activités mais n'a pas véritablement connu le développement initialement souhaité par la commune. L'objectif est de rendre attractif l'environnement économique de ce site pour attirer de nouvelles entreprises (artisans, PME).

### **Conforter et développer l'artisanat et accompagner les professions libérales :**

L'artisanat est l'une des activités historiques de Bruyères. L'orientation retenue est de conforter et de développer cette activité, notamment sur les sites d'activités économiques existants (Arny, Trémerolles).

L'installation des professions libérales dans de nouveaux locaux est aussi à accompagner notamment pour répondre à l'obligation de l'accueil des personnes à mobilité réduite.

### **Entretenir et proposer de nouvelles activités agricoles sur le territoire :**

L'activité agricole est très présente sur le territoire de Bruyères le Chatel. L'orientation retenue est de pérenniser cette activité agricole et de favoriser de nouvelles activités grâce à la création d'un pôle agricole de proximité assurant des circuits courts et bio.

## **6- Les loisirs**

L'ouverture du parc du château de Bruyères au public constitue l'objectif primordial de cette orientation.

Il convient par ailleurs de poursuivre l'aménagement d'espaces verts publics, d'aires de jeux et de loisirs (city-parc, skate-park) dans les différents quartiers de la commune.

La construction d'un gymnase au sein de la ZAC de la Croix de l'Orme, à proximité du pôle éducatif et du complexe sportif existant (terrain de football, courts de tennis couverts) viendra compléter l'offre sportive.

## **7- Le développement des communications numériques**

L'objectif est de poursuivre l'action engagée pour l'amélioration des communications numériques, action qui est de la compétence de Cœur d'Essonne Agglomération. Il s'agit notamment d'étendre l'accueil de la fibre à l'échelle du territoire communal, en priorité pour les zones d'activités afin de permettre le raccordement de la commune de Bruyères-le-Châtel et de tous ses habitants et entreprises au Très Haut Débit.





## Légende

### Un développement urbain cohérent et maîtrisé




-  Préserver le caractère bâti du village ancien et des hameaux
-  Conserver l'équilibre existant au sein des quartiers :
-  - d'habitat groupé
-  - d'habitat individuel groupé paysager
-  - d'habitat individuel spontané
-  Développer une nouvelle offre de logements sur des sites identifiés
-  Des sites d'activités à maintenir ou développer
-  Projet d'intérêt général destiné à l'accueil d'un pôle agricole de proximité

### Optimiser l'offre en matière de modes de transports alternatifs à la voiture

Encourager les modes de déplacements alternatifs aux véhicules motorisés






-  Création de parkings
-  Cheminements doux entre le centre-village et les quartiers
-  Compléter le maillage des voies et mieux relier les quartiers entre eux (localisation indicative)
-  Réaliser une voie verte interquartier

### Un projet de territoire structuré autour de trois polarités





-  Le site du château de Bruyères
-  Le site du centre-village
-  Le site de la ZAC de la Croix de l'Orme

### Préserver et mettre en valeur le cadre de vie des Bruyérois

#### Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages

-  Les espaces à vocation principalement agricole
-  Les espaces naturels et forestiers
-  Le parc du château de Bruyères
-  Continuités écologiques à préserver
-  Les cours d'eau

#### Conforter l'offre en équipements, commerces et services de proximité

-  Site d'équipements à réaliser ou compléter
-  Équipements publics existants
-  Axe commercial à préserver voire renforcer légèrement
-  Prendre en compte la zone militaire

