

Département de l'Essonne

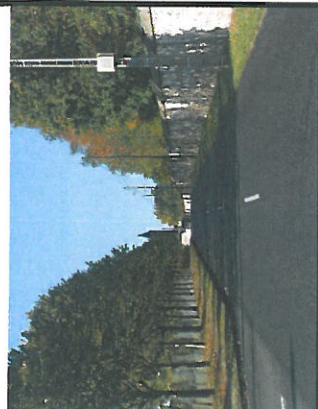
COMMUNE DE BRUYERES-LE-CHATEL

Plan Local d'Urbanisme



ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU
5 DECEMBRE 2005. MISE A JOUR PAR DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 4 MARS 2006
MODIFIE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 24 MAI 2007



SOUS-PREFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
30 MAI 2007
ARRIVÉE

ETUDE D'AMENAGEMENT – ENTREE DE VILLE RD 116

SITE DE MORIONVILLE

INTRODUCTION	3
1ERE PARTIE / DIAGNOSTIC	6
I – Localisation	7
II – Description du site et de son environnement	8
2EME PARTIE / UN PROJET DE QUALITE	12
I – Rappel des dispositions de l'article L 111-1-4	13
II – Parti d'aménagement	14
A – Un projet de qualité au regard de l'architecture, de l'urbanisation et des paysages	14
B – Un projet de qualité au regard des nuisances et de la sécurité	16
III - Traduction réglementaire	17

INTRODUCTION

L'étude concerne le **changement d'affectation d'une zone actuellement urbanisée** en équipements sportifs sur la commune de Bruyères le Châtel et qui est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités économiques. Ce projet présente 2 enjeux majeurs :

- **Promouvoir le développement économique et l'accueil du projet Ter@tec**

Ter@tec est un projet de développement des activités du **CEA** (Commissariat à l'Energie Atomique) qui va jouer un rôle à l'échelle européenne et mondiale en permettant l'installation du grand centre de calcul européen en complément du CCRT actuel (Centre de Calcul pour la Recherche et la Technologie).



- **Contribuer à la réalisation du projet de territoire communal**

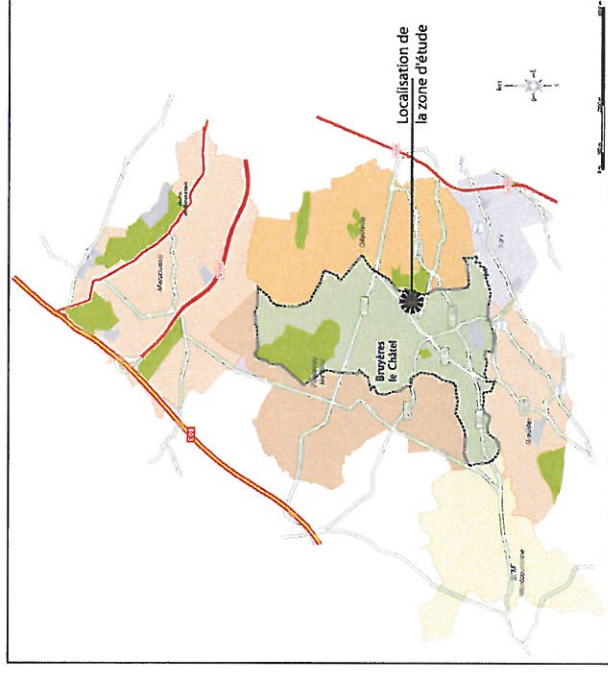
Ter@tec s'inscrit également dans le cadre du **projet urbain de la Commune (PADD)** qui s'articule autour de 3 grands axes d'aménagement :

- La revitalisation du village ancien,
- Le regroupement des équipements scolaires et de loisirs (sport, école...) dans la zone de la Croix de l'Orme, proche des zones d'habitat,
- Le développement des 2 pôles d'emplois (CEA et Vitakraft) sur l'espace libéré par la relocalisation des équipements communaux.

La zone actuelle d'équipements sportifs comprend 4 cours de tennis, 2 terrains de foot dont un stabilisé, un gymnase et des vestiaires. Ces équipements sont anciens et de superficies assez réduites et ne répondent plus aux besoins et aux exigences des usagers.



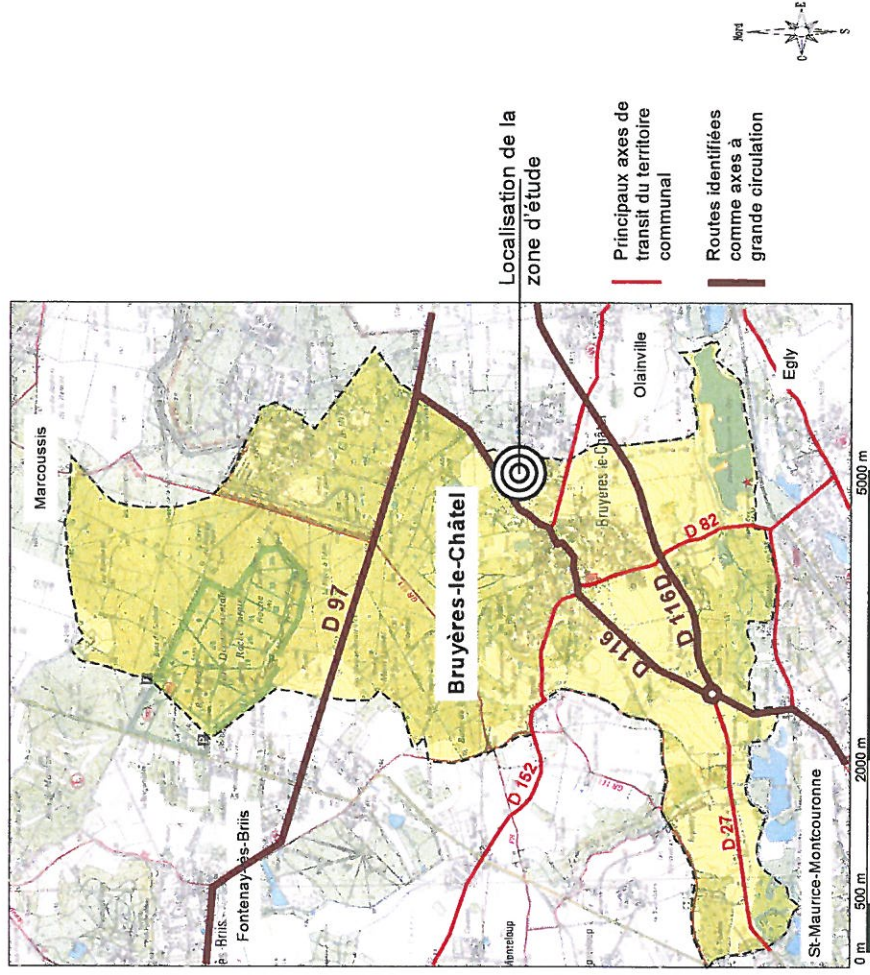
En outre, Ter@tec participe au prolongement des activités économiques existantes et surtout au **développement urbain maîtrisé du nord-est du village**.



L'étude est aussi **une réflexion sur les entrées de ville** dans le but d'apporter un complément à leur traitement.

On constate une organisation du territoire avec plusieurs entrées de ville dans la commune de Bruyères le Châtel :

- La RD 97 (traversant la forêt au nord de la commune) et la RD 116 D (au sud) qui correspondent à des secteurs non urbanisés et qui ne devraient pas connaître d'évolutions particulières.
- La RD 116 (au nord-est) qui sera améliorée par un projet de qualité et d'insertion paysagère valorisant le site de Morionville avec une véritable approche d'entrée de ville. La RD 116 comporte une seconde entrée de ville située au sud qui sera aménagée lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Croix de l'Orme (zone AU au PLU).



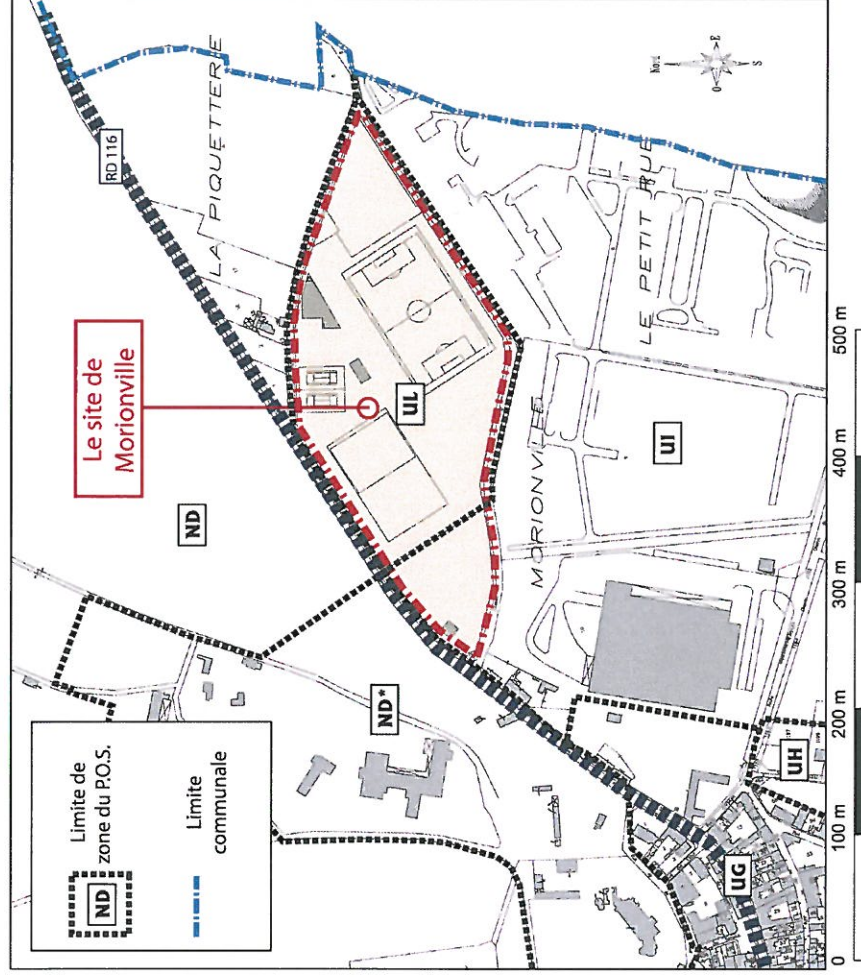
1^{ère} PARTIE / DIAGNOSTIC

I – LOCALISATION

Le terrain de « l'avenue de Morionville » se situe à l'est de Bruyères le Châtel, en limite avec la commune d'Ollainville. Le site est desservi par la RD 116 où la circulation est assez importante (trafic moyen : 3 020 v / j). La RD 116 est reliée aux RD 152 et RD 116 D.

Le terrain regroupe les parcelles cadastrales Section AD n°7 et n°12, d'une surface totale de 4,3 ha.

Il était classé en zone UL au POS approuvé en 1998.



II – DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

L'altitude du site est comprise entre 90 et 95 m.

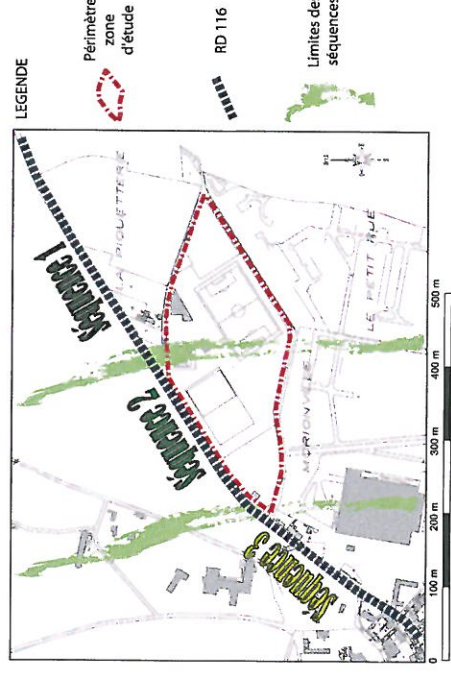
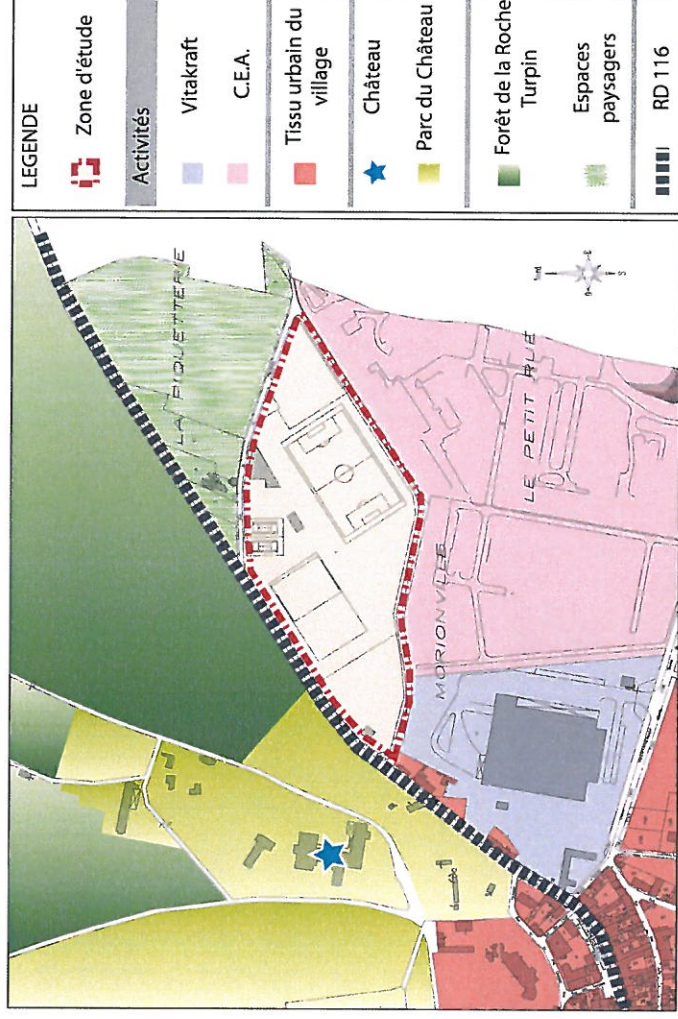
L'environnement naturel et urbain du site au sud de la RD 116 comporte des secteurs paysagés et bien aménagés (plantations au lieu-dit de La Piquetterie, bord de la RD 116, parc du château).



Depuis l'enceinte du CEA, on constate une succession de types d'occupation et d'urbanisation divers, ce qui mérite une approche plus fine par séquences.

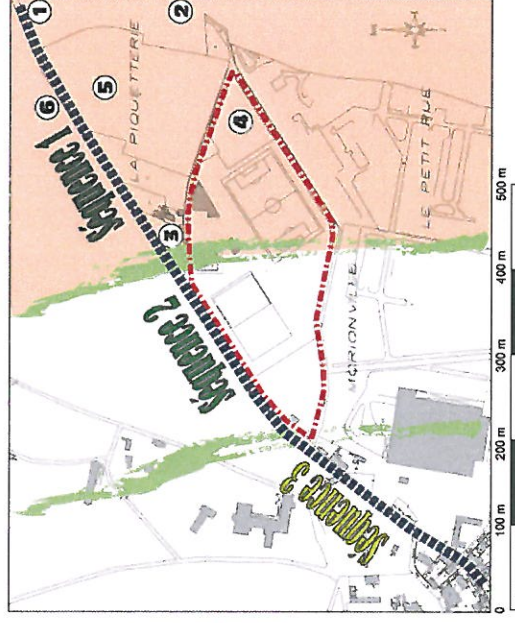
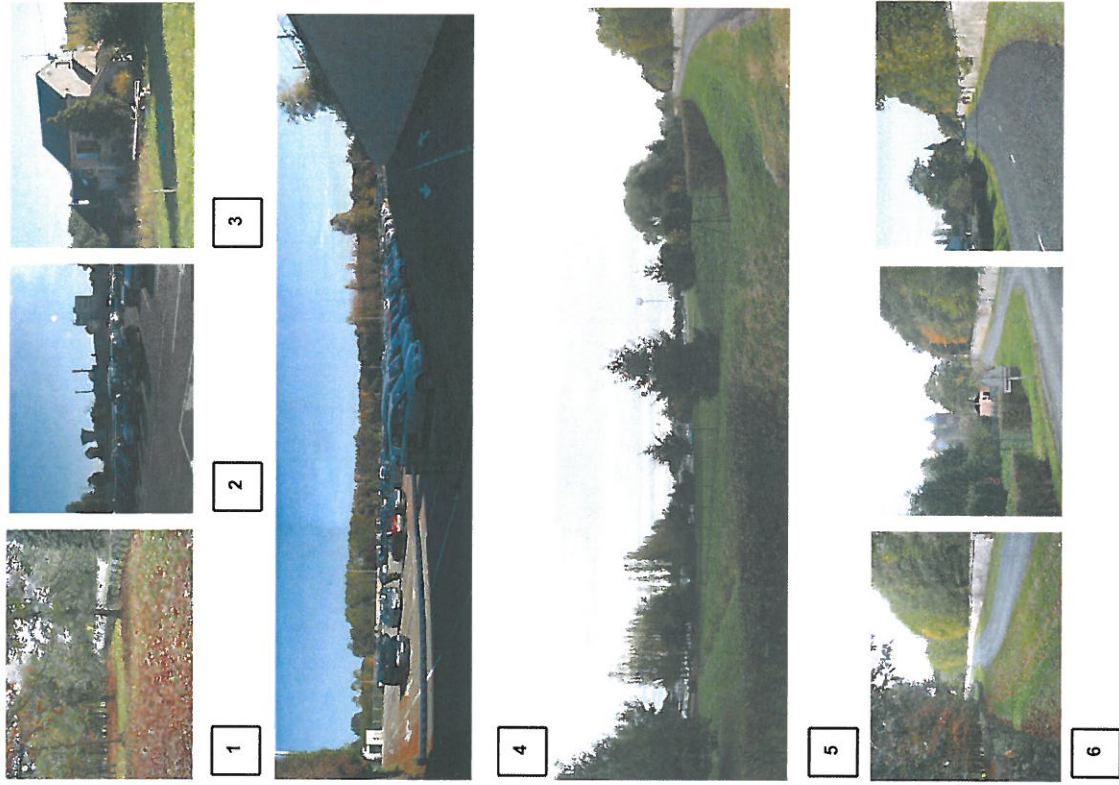
La topographie du site est plane avec un aménagement en terrasses pour permettre le ruissellement et l'évacuation des eaux pluviales par un talus, situé entre les 2 terrains de foot. La zone est desservie en eau potable et équipée en mode d'assainissement autonome. A l'avenir, le raccordement au réseau collectif est directement réalisable.

Le terrain de l'avenue de Morionville est encadré au nord de la RD 116 par la forêt de la Roche Turpin composée de feuillus (Espace Boisé Classé du PLU).



LES ENTITES PAYSAGERES : 3 SEQUENCES

SEQUENCE 1



Descriptif

- 2 accès à la RD 116
- Vaste parking du CEA, éloigné de la route et non saturé
- Espaces naturels et végétalisés (forêt, plantations sur les terrains du CEA)
- Bâtiments du CEA implantés à 200 m de la route, sans impact négatif sur le paysage
- Mur de pierres calcaires édifié tout le long de la RD 116 jusqu'à l'entrée du village

Enseignements

Atouts

- Zone d'étude desservie par une voie privée du CEA

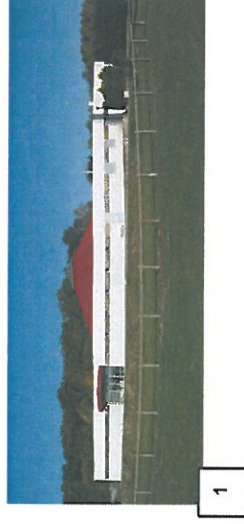
Contraintes

- Vue du château depuis la RD 116
- Accès existant étroit et non sécurisé

Enjeux

- Conserver la perception visuelle d'une entrée de ville paysagère

SEQUENCE 2



1



2



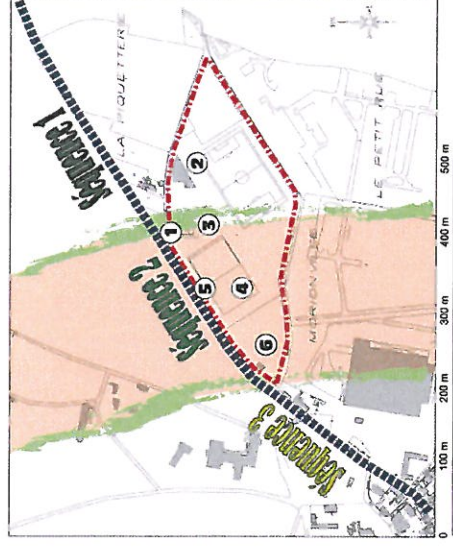
3



4



5



Descriptif

- Transition entre les 1ères habitations du village et la zone du CEA
- Partie ouest à caractère naturel, avec 1 terrain stabilisé et protégé par des grillages de sécurité en bordure de la RD 116
- Cheminement piéton bien structuré et planté sur un trottoir
- Mur de pierres calcaires
- Equipements vétustes et moins adaptés aux besoins des usagers
- Friche urbaine à l'extrême ouest de la zone d'étude
- Mur d'enceinte (CEA) peu esthétique le long du chemin rural n°32

Enseignements

Atouts

- Alignement d'arbres à conserver pour atténuer la vision des futurs bâtiments
- Maintien du cheminement piéton

Contraintes

- Appliquer un retrait par rapport à la voie pour édifier les constructions
- Vue du château depuis la route et les terrains de sport

Enjeux

- Aménager la promenade le long du mur d'enceinte du CEA
- Réussir un accès sécurisé et pratique pour entrer dans la zone, en évitant le centre du village
- Friche à valoriser

SEQUENCE 3



1



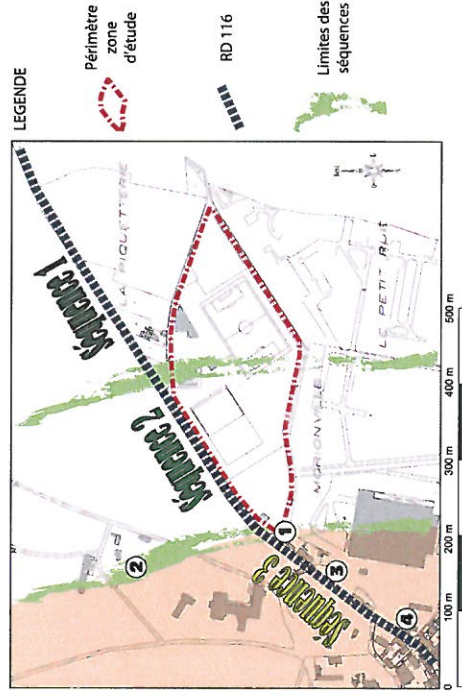
2



3



4



Descriptif

- Bonne qualité du bâti (tons clairs, pierre calcaire, R+1)
- Mur de pierres calcaires
- Parc du château
- Trottoirs en bon état nécessitant quelques réfections

Enseignements

- Enjeux*
- Revitaliser le village par le biais d'opérations d'embellissement du patrimoine bâti (façades qui mériteraient une réhabilitation en fin de séquence)

2^{ème} PARTIE / UN PROJET DE QUALITE

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4

L'article L111-1-4 est rédigé comme suit « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes (articles L 222-1 à L 222-5 du code de la voirie routière), de routes express (articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la route.

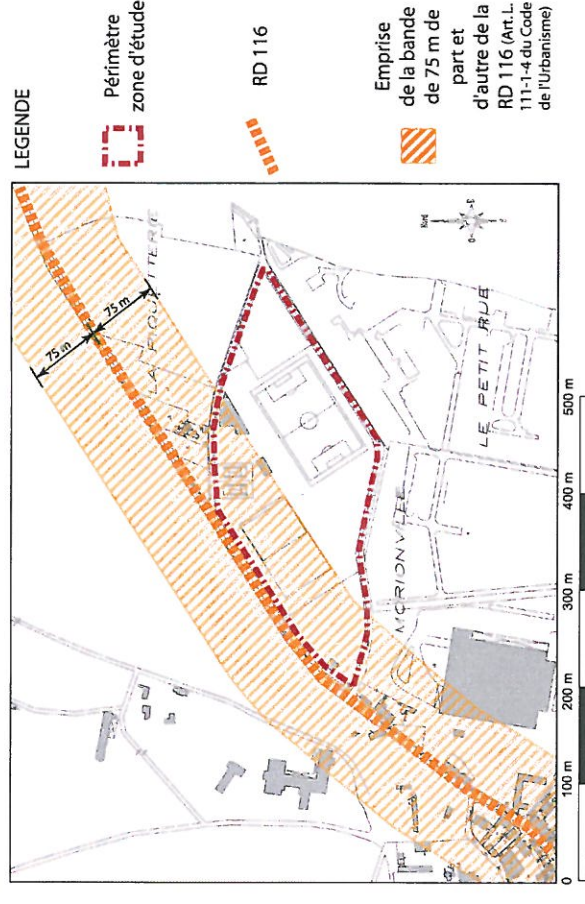
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public ».

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1^{er} janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse ne s'applique pas dans la mesure où les règles d'urbanisme, édictées par le PLU, garantissent une urbanisation de qualité. Celle-ci est à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

En revanche, les terrains de Morionville font partie d'un secteur déjà urbanisé. La Commune de Bruyères le Château s'engage à maintenir une évolution urbaine de qualité dans ce secteur et y voit l'occasion de requalifier son entrée de ville. Enfin, le projet prendra en compte les risques de nuisances et incidences induites sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

LA RD 116 ET LA BANDE DE 75 M



II – PARTI D'AMENAGEMENT

A – UN PROJET DE QUALITE AU REGARD DE L'ARCHITECTURE, DE L'URBANISATION ET DES PAYSAGES

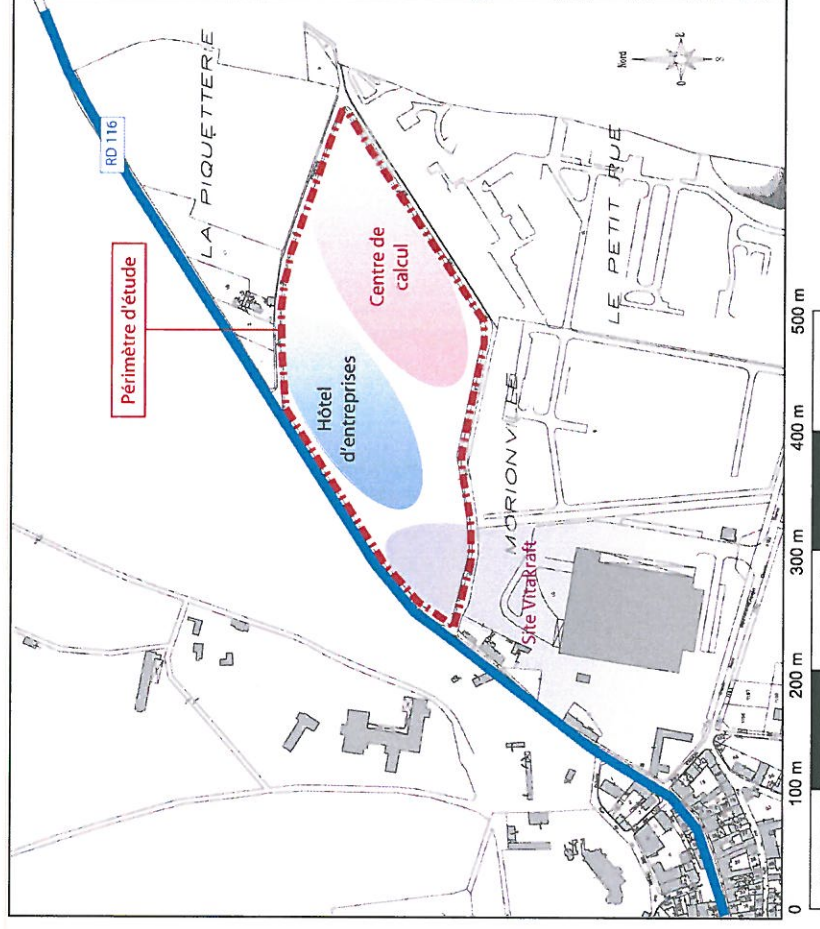
Il est envisagé une séparation des terrains de la zone en 2 parties pour accueillir le projet Ter@tec:

- Parcelle Ouest (17 000 m²): hôtel d'entreprises ;
- Parcelle Est (21 000 m²): centre de calcul.

Les installations seront de qualité et occuperont une surface minimale du terrain.

Le centre de calcul (7 000 m² dont une partie avec un étage) sera éloigné de la RD 116 et peu visible par les automobilistes. L'hôtel d'entreprises accueillera 2 bâtiments de 5 à 6 000 m² de SHON, d'une hauteur maximale de 12 m (2 à 3 niveaux, toits terrasse) et implantés à 12 m minimum en retrait de la RD 116.

Une extension des installations de l'entreprise Vitakraft est prévue à l'extrême ouest de la zone entre la RD 116 et le chemin rural n° 32.

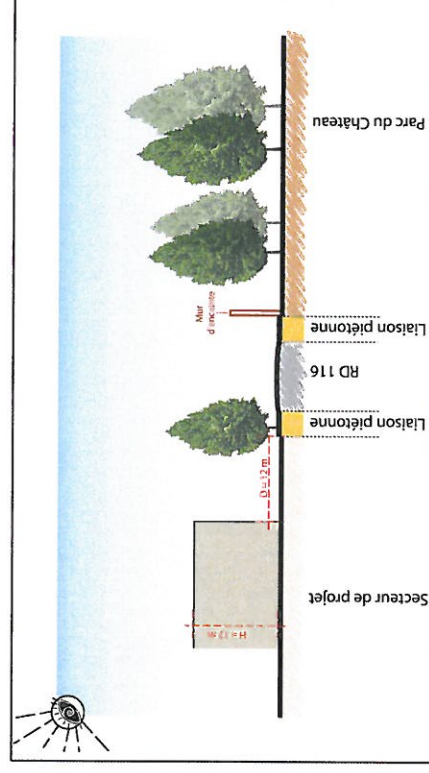
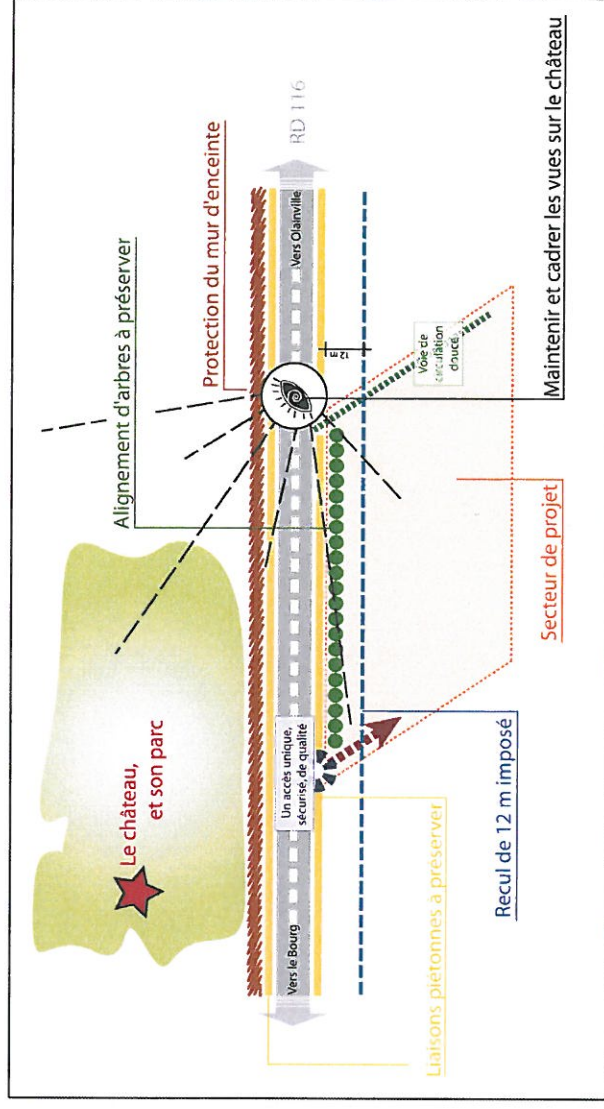


UN PROJET DE QUALITE AU REGARD DE L'ARCHITECTURE, DE L'URBANISATION ET DES PAYSAGES

C'est un projet d'entreprises High-Tech à forte valeur environnementale, qui doit s'inspirer de la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) dans les constructions, aménagements paysagers, parkings arborés...

Cette extension urbaine au nord-est du village doit permettre de conserver la « frange ville/campagne » existante. L'intégration paysagère du site passe par :

- La localisation préférentielle des constructions aux abords de la nouvelle voie ;
- Le maintien et la plantation d'arbres pour masquer la zone à la vue des automobilistes ;
- La mise en valeur du talus par des plantations complémentaires en partie basse ;
- La qualité du mobilier urbain (éclairage, signalétique...);
- Le traitement paysager des espaces libres et des zones de stationnement.



MAINTIEN DU CARACTERE PAYSAGER DE LA ZONE

B – UN PROJET DE QUALITE AU REGARD DES NUISANCES ET DE LA SECURITE

Les entreprises généreront très peu de trafic le week-end et le soir, ce qui limitera au maximum les nuisances sonores ressenties par les riverains. Ces entreprises ne sont pas polluantes.

2 entrées permettront d'accéder à la zone :

- o L'une existante, reliant la zone d'étude au parking du CEA, qui deviendra une voie de circulation douce ;
- o Un nouvel accès à créer, entre la friche et les équipements sportifs, qui sera aménagé pour desservir les parcelles du CEA et de Vitakraft sur le nouvel emplacement d'une partie du chemin rural n°32.

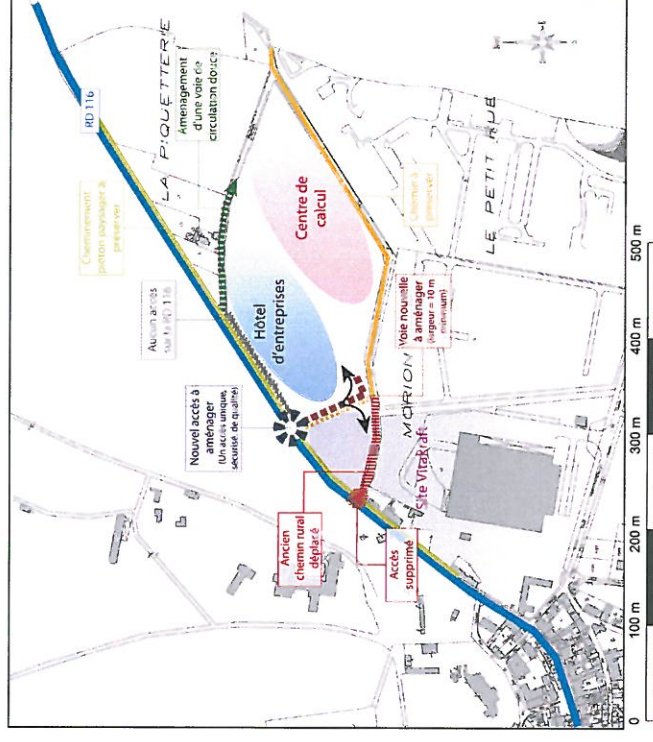


Aucun autre accès sur la RD 116 n'est prévu. Le trafic poids lourds évitera donc le centre du village.

L'intérieur de la parcelle du CEA sera desservi par une voie interne structurante (reliée à la voie existante du CEA).

La sécurité routière et celle des piétons seront prises en compte grâce à la possibilité de maintenir le cheminement piéton paysager de l'entrée de ville.

DESSERTE ET ACCES A LA ZONE



III - TRADUCTION REGLEMENTAIRE

En complément des dispositions prévues dans la zone UI du PLU, qui visent d'ores et déjà à garantir la qualité paysagère et environnementale des zones d'activités, des prescriptions particulières ont été mises en place concernant les terrains situés le long de la RD 116. Le choix des règles applicables à ce site vise à mettre en œuvre un projet urbain de qualité « qui doit permettre d'anticiper et d'accompagner le développement de la ville, en incluant la dimension paysagère »¹.

Le tableau ci-après présente les dispositions complémentaires spécifiques au secteur et qui découlent de la prise en compte du projet d'aménagement du site.

¹ Circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, relative à l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme ».

THEMES	PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES	JUSTIFICATIONS
Les nuisances	Un recul de 12 mètres sera imposé en vis-à-vis de la RD 116.	Cette disposition donne les conditions nécessaires à la réalisation d'un accès confortable et sécurisé au site. Par ailleurs, elle permet de conserver le caractère paysager de la zone et de l'entrée de ville.
La sécurité	<p>Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD 116, à l'exception du nouvel accès mentionné sur le document graphique.</p> <p>Une voie nouvelle, d'une largeur minimum de 10 mètres, sera aménagée afin de desservir la zone d'activités ainsi que le site de l'entreprise Vitakraft.</p> <p>Les cheminements piétons seront préservés et une voie de circulation douce sera créée reliant la zone d'étude aux parkings du CEA.</p>	<p>Ces dispositions permettent de conserver les conditions nécessaires à la réalisation d'un accès sécurisé à la zone. La voie qui sera créée à l'intérieur de la zone, sera largement dimensionnée pour garantir les entrées et les sorties du site dans de bonnes conditions.</p> <p>La sécurité routière et piétonne est prise en compte grâce à la possibilité de maintenir les cheminements piétons existants et d'en créer de nouveaux.</p>
La qualité architecturale, paysagère et urbanistique	<p>La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres pour les constructions situées le long de la RD 116. Cette hauteur limite très fortement l'impact des constructions dans le paysage</p> <p>Par ailleurs, le mur d'enceinte du parc du château sera protégé.</p> <p>En terme paysager, les abords de la RD 116 feront l'objet d'un soin particulier : plantations d'arbres, maintien des percées visuelles sur le château, protection du mur d'enceinte du château, etc.</p>	<p>La limite de hauteur le long de la voie RD 116 réduit très fortement l'impact du projet dans le paysage (cf : coupe sur l'entrée de ville). En effet, les bâtiments seront peu visibles par les automobilistes</p> <p>A l'article 13, il sera imposé des règles visant à maintenir et mettre en valeur le caractère paysager de la zone. Les plantations d'arbres le long de la RD 116 seront maintenues afin de masquer la zone à la vue des automobilistes.</p>