

Département de l'Essonne

COMMUNE DE BRUYERES-LE-CHATEL



## Plan Local d'Urbanisme



### RAPPORT DE PRESENTATION



P.L.U. 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



## SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE :</b>	
<b>LE DIAGNOSTIC ET L'ANALYSE DES BESOINS ACTUELS ET FUTURS.....</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I : LE CONTEXTE COMMUNAL</b>	<b>4</b>
A – SITUATION DE BRUYERES-LE-CHATEL	5
B – EVOLUTION HISTORIQUE DE LA COMMUNE	7
<b>CHAPITRE II : ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>9</b>
A – UNE COMMUNE ESSENTIELLEMENT RURALE	10
B – UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION CONCENTRIQUE AUTOUR DU VIEUX BOURG	11
D – UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL RICHE ET BIEN CONSERVE	14
<b>CHAPITRE III : LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE</b>	<b>17</b>
A – UN RESEAU DE CIRCULATION ADAPTE MAIS GENERATEUR DE NUISANCES	18
B – DES ENTREES DE VILLAGE A PROTEGER ET A VALORISER	21
C – DES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A VALORISER	22
D – UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SATISFAISANT MAIS VIEILLISSANT	223
E – UN TISSU COMMERCIAL QUI REpond AU BESOIN DES HABITANTS MAIS QUI SOUFFRE D'UN MANQUE D'ACCESSIBILITE	27
<b>CHAPITRE IV : ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS</b>	<b>28</b>
A – APRES UNE AUGMENTATION SENSIBLE AVANT LES ANNEES 1975, LA POPULATION CONNAIT AUJOURD'HUI UNE CROISSANCE MODEREE	29
B – UNE POPULATION ENCORE JEUNE OU LES GRANDS MENAGES RESTENT MAJORITAIRES	32
C – UNE POPULATION ACTIVE DIVERSIFIEE AVEC UNE REPRESENTATION ASSEZ EQUILIBREE DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES	35
D – DES MIGRATIONS QUOTIDIENNES DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTES	37
E – UN PARC SURTOUT COMPOSE DE GRANDS LOGEMENTS EN ACCESSION A LA PROPRIETE, QUI EVOLUE PEU AUJOURD'HUI	40
F – UN PARC SOCIAL NE REpondANT PAS AUX BESOINS	45
<b>CHAPITRE V : ANALYSE DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	<b>46</b>
A – DES SECTEURS D'ACTIVITES DIVERSIFIEES ET UN TAUX D'EMPLOI PARTICULIEREMENT FORT	47
B – LE SITE D'ARNY, UNE ZONE D'ACTIVITES A DEVELOPPER	49
<b>CHAPITRE VI : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>51</b>
A – DES PAYSAGES VARIES	52
B – LES MILIEUX ECOLOGIQUES FRAGILES A PROTEGER	56
C – LES RISQUES ET LES NUISANCES SUR LE TERRITOIRE	57
D – RESSOURCES EN EAU ET GESTION DES DECHETS	60
<b>CONCLUSION - SYNTHESE</b>	<b>61</b>

**DEUXIEME PARTIE :**

**EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PLU ..... 68**

**I. EXPLICATION DES CHOIX QUI ONT ETE FAITS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES DEFINIS A L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME. .... 69**

**II. EXPLICATION DES CHOIX QUI ONT ETE FAITS POUR LA DELIMITATION DES ZONES AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES DEFINIS A L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME. .... 75**

**III. JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PADD ET LE ZONAGE AU REGARD DES DISPOSITIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L 111-1-1 DU CODE DE L'URBANISME..... 78**

**IV. JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT ET EVOLUTION PAR RAPPORT AU POS ..... 82**

**V. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR ..... 111**

**PREMIERE PARTIE :**

**LE DIAGNOSTIC ET L'ANALYSE DES BESOINS ACTUELS ET FUTURS**

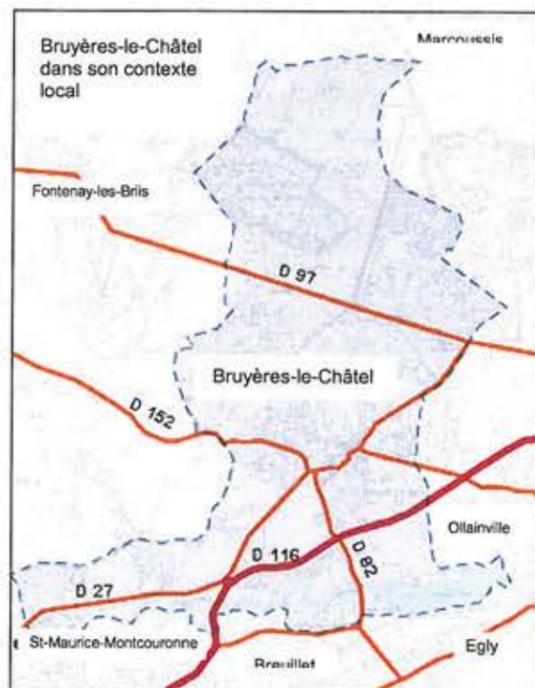
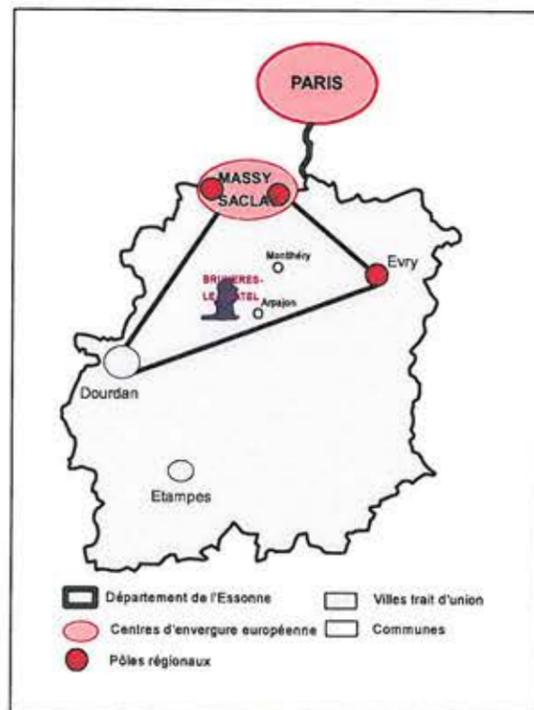
## CHAPITRE I : LE CONTEXTE COMMUNAL

## A – SITUATION DE BRUYERES-LE-CHATEL

### A1. Au cœur de l'Essonne et à proximité des principaux pôles d'activités du département

La commune de Bruyères, au centre du département de l'Essonne, est située au Sud de l'Île-de-France à environ 30 kilomètres de Paris (Porte d'Orléans) et 4 kilomètres d'Arpajon. Elle se trouve dans un secteur de transition entre la couronne urbaine de la capitale et les régions agricoles de la Beauce.

Au sein du département de l'Essonne, la commune de Massy, étroitement liée à celles de Saclay, d'Orsay ou d'Orly, est devenue « centre d'envergure européenne » depuis que le TGV s'y arrête. Evry, ville nouvelle et pôle régional, accueille des technologies de pointe, et renforce sa structure universitaire. Au centre du triangle Massy-Evry-Dourdan, le ville d'Arpajon possède les infrastructures scolaires et hospitalières nécessaires et suffisantes à son canton auquel appartient Bruyères-le-Châtel.

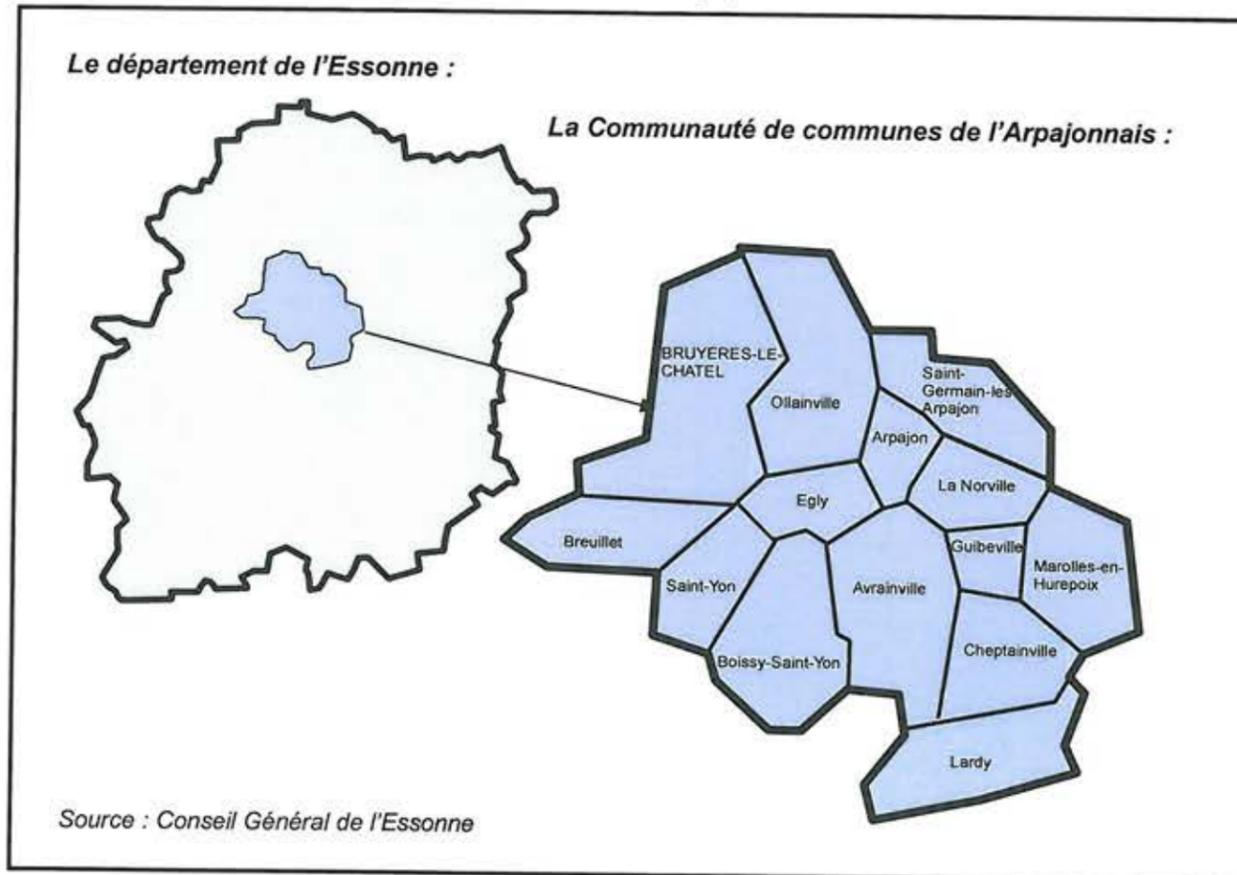


Le territoire communal est séparé :

- De ceux d'Egly et Breuillet par la Rémarde et l'Orge en amont des confluent,
- De Fontenay-les-Bris au Nord et à l'Ouest par des espaces naturels boisés ou agricoles,
- De Marcoussis par des espaces boisés,
- D'Ollainville à l'Est par des espaces plus variés, successivement du Nord au Sud :
  - le secteur boisé de l'autodrome de Linas, Montlhéry et le camp militaire,
  - le Commissariat à l'Energie Atomique (C.E.A.),
  - des espaces agricoles, puis boisés et humides du fond de vallée.

Etiré dans le sens Nord-Sud, le territoire est traversé par plusieurs routes départementales : RD 97, RD 116, RD 152, RD 27.

## A2. Au sein de la communauté de communes de l'Arpajonnais



La Communauté de Communes de l'Arpajonnais a été créée le 2 décembre 2002. Elle comprend 14 communes et, en 2004, sa population est estimée à 60 000 habitants.

Au sens de l'article L 5214-23-1 du Code général des collectivités territoriales, ses groupes de compétences obligatoires sont les suivants :

- Développement économique,
- Aménagement de l'espace,
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
- Politique du logement social d'intérêt communautaire.

Ses autres compétences sont la protection et la mise en valeur de l'environnement et des espaces naturels : entretien des chemins de randonnée et de promenade, des chemins forestiers ouverts au public, des pistes cyclables, créés par la communauté de communes.

Le régime fiscal qui a été choisi est la taxe professionnelle unique.

Le projet de PLU doit rechercher la cohérence et développer des synergies et des complémentarités au regard des objectifs du projet de territoire, en cours d'élaboration au sein de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais.

## B – EVOLUTION HISTORIQUE DE LA COMMUNE

### B1. Bruyères-le-Châtel au fil du temps

D'après les documents les plus anciens, Brocariaie (signifiant en latin « Bruyère ») fut une terre monastique dès l'époque mérovingienne. Son nom est cité la première fois en l'an 670, dans une charte par laquelle Agilpertus, évêque de Paris, consentait à la fondation d'un monastère sous le titre de la Vierge Marie. Quelque vingt années plus tard fut également fondé un monastère d'hommes.

Les deux premiers seigneurs de Bruyères attestés sont Hugues et Thomas, le premier étant cité dans une charte datée de 1090. Philippe Auguste donne la seigneurie en 1204 aux frères hospitaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem, dont les seigneurs locaux sont les vassaux. En 1267, les Frères transmettent la seigneurie à l'un de leurs descendants, Thomas de Bruyères. En 1418, la seigneurie passe par alliance à la famille de Voisins, puis, au milieu du XVe, à celle de la Rochette. En 1557, Nicolas d'Aubray rend foi et hommage pour la baronnie et châtellerie de Bruyères. Cette terre est érigée en marquisat en 1676 pour Jean-Louis de L'Espinette Le Mairat, et sa famille y demeure jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle. L'histoire de Bruyères-le-Châtel est également marquée par la famille Castries, en particulier par Charles Eugène de la Croix de Castries, maréchal de France, seigneur d'Ollainville. Pendant la Révolution, le village est nommé Bruyères-Libre. L'astronome Jean-Baptiste Delambre, chargé par l'Assemblée Nationale d'effectuer les nouvelles mesures de l'arc méridien, y séjourne fréquemment. En 1840, l'un des plus importants établissements horticoles installés à Metz, la maison Saint-Louis Frères, qui a pour fournisseur un grand nombre de cultivateurs de la région fonde une succursale à Bruyères-le-Châtel. En 1871, après l'annexion de Metz à l'Allemagne, une partie de cette société s'établit définitivement à Bruyères-le-Châtel. Au XX<sup>ème</sup> siècle, la culture de graines est toujours intensive.



Le bourg était, dans la première partie du XX<sup>ème</sup> siècle, un des plus importants de l'Hurepoix pour la production de graines potagères ; deux maisons, dont l'une – très importante – section française de la vieille Maison Simon Louis de Metz, centralisaient une grande partie des graines recueillies dans la Vallée et sur le Plateau.



## CHAPITRE II : ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## A – UNE COMMUNE ESSENTIELLEMENT RURALE

Le territoire communal s'étend sur 1 300 hectares.

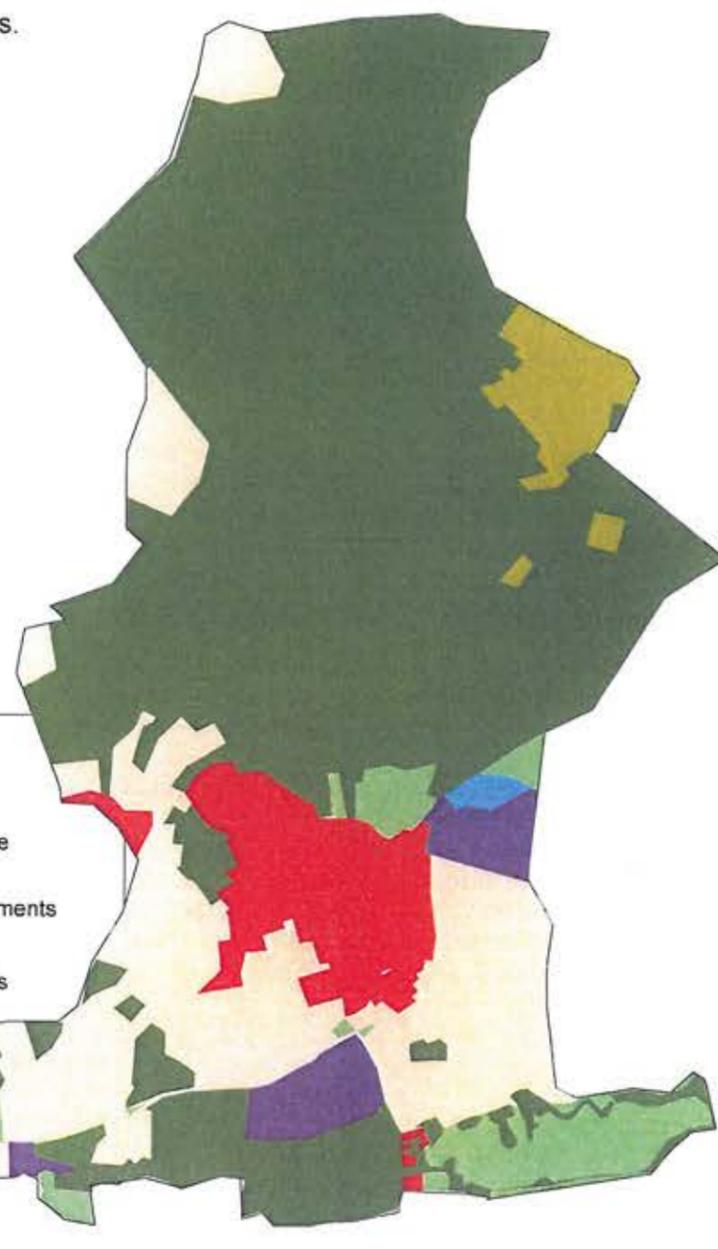
La nature de l'occupation des sols de la commune présente :

- 84,5 % d'espaces naturels et agricoles (soit 1 099 hectares),
- 15,5 % de zones bâties dont 137 hectares sont urbanisés (soit 11%), et 64 hectares correspondent à l'espace urbain non construit, soit 4,9%,

### Les espaces urbains

Les 137 hectares d'espace urbain se répartissent de la manière suivante :

- 88 ha sont à vocation dominante habitat,
- 7 ha accueillent les équipements sportifs,
- 41 ha sont à vocation d'activités.



### Mode d'Occupation du Sol :

 Espace boisé	 Zone urbanisée
 Espace agricole	 Zone d'équipements
 Espace naturel	 Zone d'activités
 Terrain militaire	

### Les espaces naturels et agricoles

Le Nord de la commune est recouvert sur 850 hectares (65% du territoire) par un vaste espace forestier, comprenant notamment la forêt départementale de la Roche Turpin et une partie du camp militaire de Linas - Monthlery.

En complément de ce vaste secteur végétal homogène, d'autres espaces naturels occupent une surface importante :

1. Des espaces agricoles (300 hectares, soit 25 % du territoire), au sud du bourg et sur le bas-coteaux,
2. Quelques espaces boisés résiduels sur les coteaux et dans la Vallée de la Rémarde,
3. Des espaces naturels situés au cœur de la ville : le parc de l'église, le parc du château, etc.
4. Des espaces boisés enclos (environ 350 hectares) : camp militaire, bois de Moque Bouteille, la Mare Boudet, etc. et les fonds marécageux de la vallée humide de la Rémarde difficilement accessibles.

## B – UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION CONCENTRIQUE AUTOUR DU VIEUX BOURG

### **B1. Le développement de l'urbanisation**

Le village est groupé autour du château, de l'église et de la place André Simon. Il est situé sur le haut coteau, à l'abri des vents du plateau, et au dessus des zones inondables et des brouillards des fonds de vallée.

Après s'être regroupé en un seul foyer d'habitation, à l'époque de la Renaissance, l'habitat s'est développé de part et d'autre de la rue de la Libération. Le village ancien est donc un village-rue de forme linéaire et d'orientation Est-Ouest.

Jusque dans les années 60, les activités agricoles, et en particulier maraîchères, étaient très présentes, y compris dans le bourg.

A partir de la fin des années 70, la commune a connu une évolution de plus en plus résidentielle. De moins en moins de constructions anciennes sont occupées par des agriculteurs et leurs activités.

Peu à peu, le desserrement de l'agglomération parisienne, ainsi que l'influence liée à la présence de pôles économiques proches et de voies de communication développées ont généré une forte attractivité du territoire.

Par sa situation géographique au sein de la deuxième couronne parisienne, la commune bénéficie d'un contexte favorable pour répondre aux besoins en matière de logements qui s'exercent de plus en plus dans cette partie du département de l'Essonne. Le recul de l'activité agricole a rendu disponibles des terrains (anciens terrains agricoles ou maraîchers) qui sont apparus comme des opportunités pour construire des logements, principalement des logements individuels avec jardins.

Ces évolutions ont concouru à un développement de l'habitat au sein de la commune. En effet, alors que celui du village traditionnel a été de plus en plus déserté, des zones pavillonnaires nouvelles se créent en périphérie du bourg, concourant ainsi à son étirement progressif. Les pressions d'urbanisation en logements diffus et opérations d'ensemble, à l'Ouest et au Sud de Bruyères-le-Châtel ont ainsi rompu l'organisation ancienne.

### **B2. Les différents secteurs d'habitat**

Ils s'organisent en secteurs quartiers, quoique continus :

- ❖ **Le Vieux Bruyères** : Au pied du château, les maisons anciennes, presque toutes rénovées, sont bâties en bordure de rues sinueuses. Ca et là, on distingue encore des témoins du passé. encadrements de porte en blocs de grès taillé façades et enseignes de boutiques disparues, le commerce, à deux exceptions près, s'étant déplacé au centre du village.
  
- ❖ **Le centre du village** : Prolongement du vieux bourg, jusqu'à l'église, c'est aujourd'hui le quartier central. La partie ouest a été construite à la fin du XIXème siècle et au début du XXème.
  
- ❖ **Les grandes opérations pavillonnaires** : Quatre opérations importantes ont été réalisées sur le territoire communal :
  - Dans les années 70 : « Les Hauts de Bruyères » au nord-ouest, habitat pavillonnaire de bon standing.
  - En 1970, le « Val de la Rémarde » au sud, habitat groupé, généralement de plain-pied.
  - En 1980 : « La Vigne Dieu » au sud, habitat groupé.

- En 1988 : « La ZAC de la Fontaine Bouillante » au sud, regroupant 200 habitations allant de la grande maison mitoyenne aux petits pavillons isolés.

- ❖ **L'habitat pavillonnaire isolé** : Habitat construit essentiellement entre les années 50 et 80, en bordure des routes et chemins ruraux : partie Ouest de la rue de la Libération, rue de l'Eglise, rue de Verville, rue du Pont-Lignol à la suite de maisons plus anciennes... De nombreux pavillons évoquent, par leurs styles différents, leurs haies, leurs clôtures, le goût personnel de leur propriétaire et la tendance des années de construction.
- ❖ **L'habitat collectif** : 79 logements dans la « Résidence des Ormes » créée en 1963/64 et 16 appartements rue de l'Eglise, dans deux bâtiments à trois étages, en bordure du territoire agricole.

A l'écart du bourg, se trouvent quelques hameaux qui se sont développés ces dernières années mais qui devraient se stabiliser du fait de leur éloignement par rapport au village. Il s'agit des écarts suivants :

- Amy
- Arpenty
- Verville.

Par ailleurs, en limite communale, d'anciens sièges d'activités se trouvent dans la Vallée de la Rémarde et de l'Orge. Il s'agit de Moulins comme ceux de Trémerolles, de Guisseray avec sa corderie (sur Breuillet) et de Trévoix (sur la commune d'Ollainville).

### **B3. Les autres fonctions**

La fonction résidentielle, bien que dominante aujourd'hui, n'est pas la seule et on note une certaine diversité dans la répartition des fonctions sur le territoire communal.

Les commerces longent la rue de la Libération, avec un regroupement au niveau de la place André Simon où se trouvent une pharmacie, une boulangerie, une agence immobilière et une brasserie ; et un peu plus loin, un commerce de proximité (Shopi), une auto-école et une pizzeria.

Toutefois, le tissu commercial de Bruyères-le-Châtel est relativement faible. Quelques commerces restent présents dans le village, mais plusieurs d'entre eux ont disparu.

Les zones d'activités économiques sont localisées :

- à l'Est du bourg : l'entreprise Vitakraft et le Commissariat à l'Energie Atomique (implanté à cheval sur la limite communale avec Ollainville. Il occupe une quinzaine d'hectares sur Bruyères).
- au Sud : le Parc d'Army, sur une superficie totale de 25 hectares. Il était utilisé auparavant essentiellement par la C.I.I. Alcatel. Des activités demeurent dans sa partie Nord, toutefois une ZAC a été créée en juillet 1991 sur 17 hectares pour accueillir de nouvelles activités,
- à Trémerolles, aux abords de la Remarde.

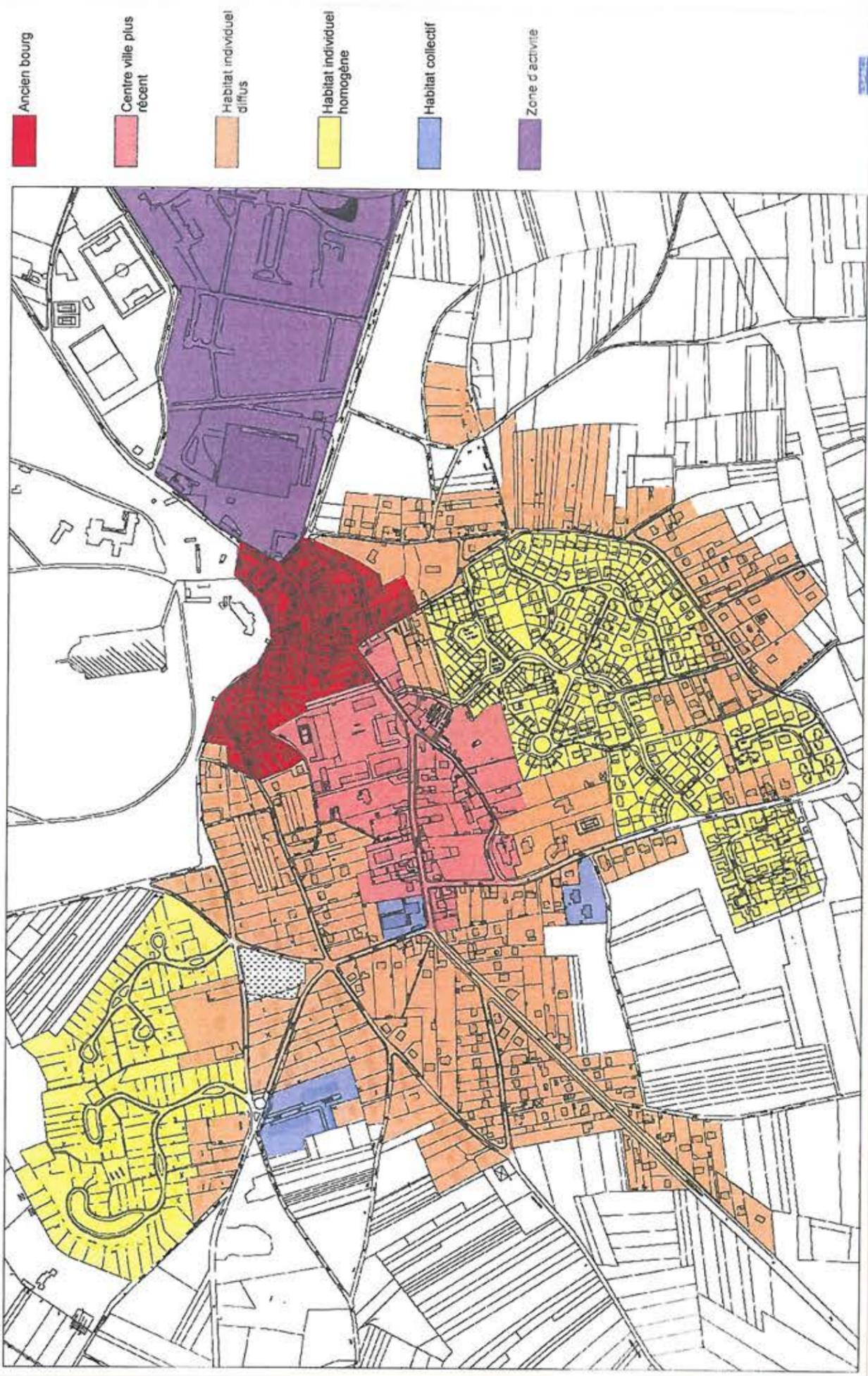
On trouve également quelques petites activités mêlées à l'habitat dans le bourg (garages, serrurerie...) qui fonctionnent plus ou moins bien.

Les équipements nécessaires aux besoins de la population (équipements scolaires, sportifs et de loisirs) sont regroupés sur la place André Simon et sur le site de Morionville, à l'extrémité est du bourg.

#### ENSEIGNEMENTS :

- ◆ Une commune essentiellement marquée par la prédominance des espaces naturels et agricoles (84,5%).
- ◆ Une urbanisation traditionnelle organisée autour du château, de l'église et de la place André Simon, sous forme de village-rue.
- ◆ Un développement de l'habitat dans les années 70 : développement de zones pavillonnaires en périphérie du bourg concourant à l'étirement progressif de l'agglomération.
- ◆ Trois hameaux existent à l'écart du village (Arny, Arpenty et Verville) dont le développement devrait se stabiliser du fait de leur éloignement par rapport au bourg.
- ◆ Bien que la fonction résidentielle soit dominante aujourd'hui, elle n'est pas la seule et on note une certaine diversité dans la répartition des autres fonctions (commerciales, d'activités, d'équipements...) sur le territoire communal.

LES DIFFERENTES ETAPES DE L'URBANISATION DU VILLAGE



MORPHOLOGIES URBAINES

Ancien bourg



Le tissu urbain de l'ancien bourg de Bruyères se présente de manière assez dense et compact. Il est caractérisé par la présence de deux différentes typologies de bâtis :

1 Les maisons de village :

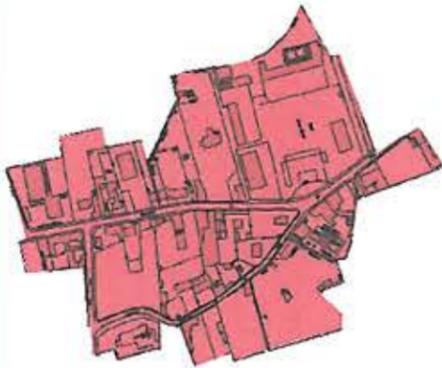
⇒ Maisons de taille moyenne (R+1, R+1+C, R+2+C) qui se trouvent généralement à l'alignement. Elles sont caractérisées par une composition de façade asymétrique et par une simple toiture à double pente. Elles présentent, dans la plupart des cas, un bon état de conservation.



2 Les anciennes fermes :

⇒ Anciens bâtiments d'activité rurale qui ont été réhabilités et dont l'usage a été transformé en celui d'habitation. Il s'agit de bâtiments de taille moyenne (R+1, R+1+C) caractérisés par leur composition aléatoire de façade et leur toiture à double pente. Ils peuvent se trouver soit à l'alignement, soit en retrait (précédés par une cour), soit en position perpendiculaire par rapport à la rue.

Centre ville plus récent



Il s'agit de l'extension du centre, aujourd'hui on y retrouve :

1 des **commerces** et des **activités** qui en font le "cœur" du village (bâtiments récents).

2 certaines **maisons bourgeoises** de grande taille (R+C, R+2+C) qui sont souvent en retrait par rapport à la rue et accessibles par jardin.



## MORPHOLOGIES URBAINES

## Habitat individuel diffus

Un tissu qui s'est développé de façon spontanée. On retrouve différentes typologies de maisons :

## 1 Les maisons pavillonnaires :

⇒ Maisons de taille moyenne (R+C) qui présentent des caractéristiques et des matériaux variés. La plupart des toitures est à double pente, les constructions sont en retrait par rapport à la rue et accessibles par le jardin.

## 2 Les maisons meulière :

⇒ Maisons de taille moyenne (R+1+C) caractérisées par la composition symétrique de la façade principale, qui est finement décorée avec des briques de couleurs variées. La toiture est généralement à double pente.

## 3 Les maisons bourgeoises :

⇒ Maisons de grande taille (R+C, R+1+C) qui sont implantées sur des terrains de taille importantes, le plus souvent aménagés en parc, où l'on trouve de nombreux arbres remarquables.



## Habitat collectif

L'habitat collectif constitue une partie minoritaire par rapport aux autres typologies d'habitat présentes sur le territoire.

## 1 Habitat collectif années '60/70 :

⇒ Immeubles de grande taille (R+4) qui se caractérisent par leur toiture à terrasse et par leur composition ordonnancée des façades. Ils se positionnent perpendiculairement par rapport à la rue et ils sont accessibles par un espace public créé au moment de leur construction.

## 2 Habitat collectif années '80 :

⇒ Immeubles de taille moyenne (R+1+C). La composition de façade est symétrique, la toiture est à double pente avec lucarnes normandes.



MORPHOLOGIES URBAINES

Habitat individuel homogène



Il s'agit de zones pavillonnaires qui ont été concernées par des grandes opérations d'aménagement ; les bâtiments et le tissu urbain présentent des caractéristiques particulières.

1 Les hauts de Bruyères :

⇒ Maisons de tailles variées (R, R+C, R+1), implantées au milieu de parcelles de taille moyenne et de forme variable.

Les constructions sont relativement identiques car elles ont été issues d'un même constructeur. Les clôtures n'existent pas et l'espace apparaît vert et aéré (ce qui est due aussi à une densité relativement faible).



1



2 La Fontaine Bouillant :

⇒ Tissu urbain composé de maisons individuelles ou groupées (R, R+C), les constructions sont parfois à l'alignement, parfois en retrait, les parcelles ont des formes et des tailles variées. La densité est assez forte.



2

Les Hameaux



Arpenty

Regroupement de quelques maisons rurales (plus ou moins récentes) situées à l'écart du village.

1 Arpenty:

⇒ Une vingtaine de bâtiments qui se sont développés autour d'une impasse.



1



Verville

2 Verville:

⇒ Regroupement de maisons qui se trouve à la limite de la commune. Certaines maisons font partie de la commune de Fontenay-les-Briis.



2

### D1. Le patrimoine religieux

#### ◆ L'Eglise Saint Didier, classée monument historique

L'église de Bruyères-le-Châtel fut érigée vers le milieu du XI<sup>e</sup> siècle, sous le patronage de Saint Didier, évêque de Langres et martyr, au sein d'un prieuré dont il ne reste à ce jour que l'ancienne grange aux dîmes transformée en maison d'habitation. Modifiée à plusieurs époques, elle comporte des éléments romans et gothiques. Le cloché, implanté dans l'angle Nord-Ouest du transept, constitue la partie la plus ancienne de l'édifice. Il comporte trois niveaux et est couvert d'ardoises. La cloche baptisée Marie-Louise, du nom du seigneur Jean-Louis Le Mairat et de Marie Brochart de Saron, épouse du seigneur d'Ollainville, a été fondue en 1682. Le porche est construit en 1852. La nef comprenant deux travées, voûtée sur la croisée d'ogives du XIV<sup>e</sup> siècle, est bordée au Nord par un bas côté dont les fenêtres sont de la même époque. Le chœur comporte une abside à cinq pans, agrandie au XVI<sup>e</sup> siècle, couverte d'une charpente épaisse. Le transept de deux travées est surmonté de voûtes dont les clefs sont à couronne à feuillage. Le bras méridional du transept abrite la chapelle de la Vierge et le bras septentrional, la chapelle Saint-Vincent. Sur les murs de l'église et de la nef, à environ 4 mètres du sol, se déploie la litre funéraire des seigneurs Le Mairat, auxquels le privilège de peindre cette large bande noire à leur armoiries avait été accordé. Cette église a été classée Monument Historique le 12 juin 1931.



### D2. Les châteaux

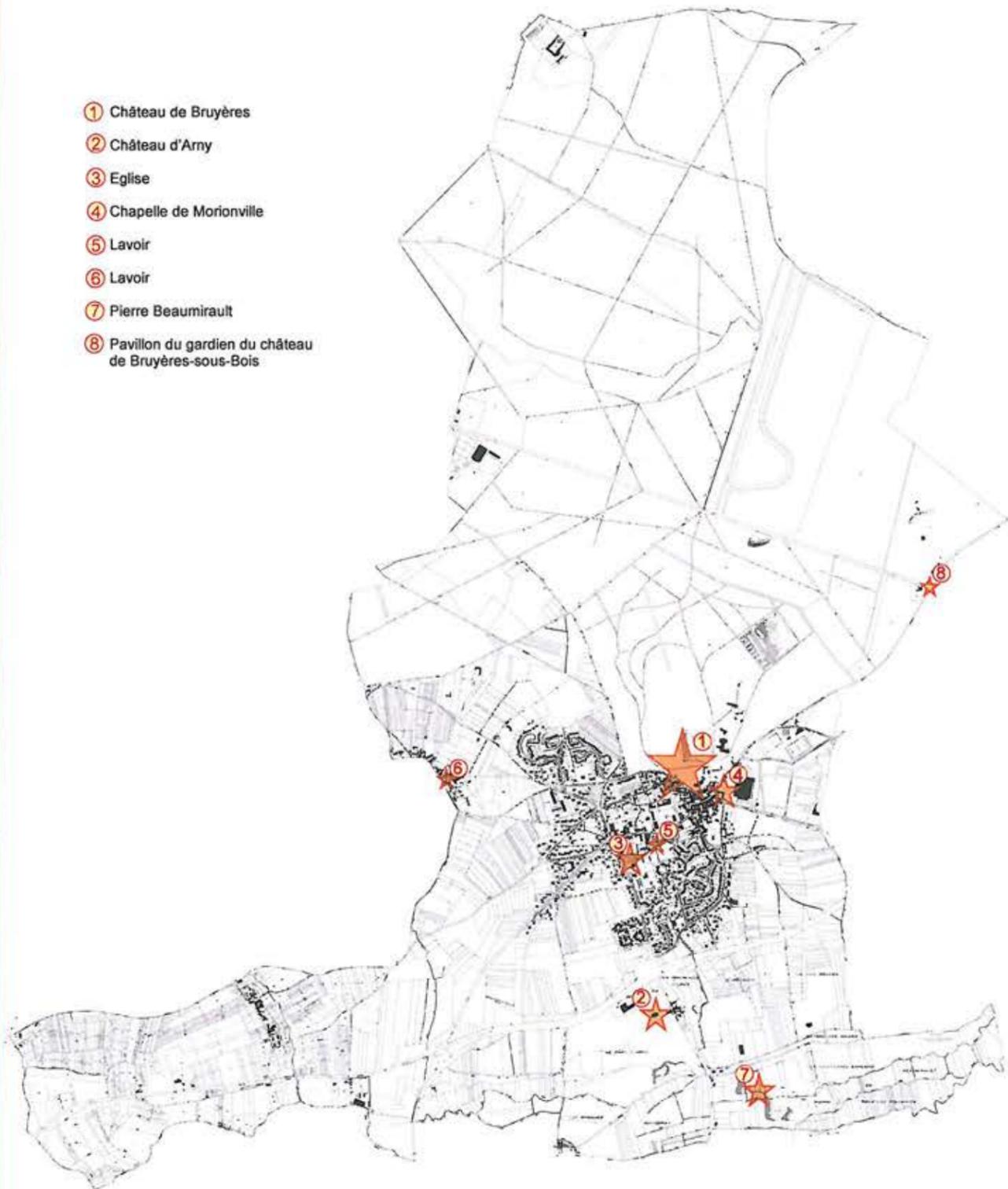
#### ◆ Le château de Bruyères, propriété privée de 94 hectares

Le château féodal dominant le village fut construit aux environs du XI<sup>e</sup> siècle ; à l'origine, une abbaye aurait été édifiée sur l'emplacement actuel du château de Bruyères-le-Châtel. L'abbaye fut érigée en forteresse pour lutter contre la royauté. La situation du château édifié en une motte offrait un point stratégique. Différentes familles, seigneuries, baronnies et marquisats ont occupé successivement ce château. Le premier seigneur de Bruyères est mentionné pour la première fois en 1090, il appartenait à la famille issue de celle des comtes de Corbeil. Les bâtiments du château qui avaient beaucoup souffert du manque d'entretien jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle et en particulier pendant la période révolutionnaire, étaient très délabrés. Ils furent même démolis en partie au début du XIX<sup>e</sup> siècle. Le château fut par la suite entièrement restauré en 1907 et 1908. Aujourd'hui, l'association pour le bien des jeunes garçons infirmes des frères de St Jean de Dieu reconnue d'utilité publique (par décret en date du 14 mars 1924) occupe le château de Bruyères-le-Châtel.



LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- ① Château de Bruyères
- ② Château d'Army
- ③ Eglise
- ④ Chapelle de Morionville
- ⑤ Lavoir
- ⑥ Lavoir
- ⑦ Pierre Beaumirault
- ⑧ Pavillon du gardien du château de Bruyères-sous-Bois



#### ◆ Le château de Morionville

Appelé Moreauville, Morainville et enfin Morionville, le château a été construit à l'emplacement de l'ancien fief des Moines Blancs au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, le château souffre d'un manque d'entretien. Entre 1939 et 1945, il fut occupé par des soldats français et allemands, le parc fut en partie déboisé et les héritiers vendirent la propriété. Après avoir débarrassé les derniers arbres du parc, l'acquéreur proposa le château délabré et le terrain dénudé aux Etablissements Simon-Louis, qui rachetèrent l'ensemble en 1947. Après deux ans de travaux, ils y installèrent leur service de graines de fleurs : culture dans les terrains, nettoyage des graines dans les communs, stockage et mise en conditionnement dans le château.



En 1971, après l'incendie des bâtiments principaux de Simon-Louis rue des Vignes, se posait alors la question d'assurer la pérennité de l'entreprise. Les dirigeants d'alors se trouvèrent confrontés à plusieurs problèmes : les terrains dont ils disposaient rue des Vignes s'inscrivaient dans le secteur d'une zone d'aménagement concerté destiné à la construction de logements ; tandis que ceux de la rue Tatin et du Rué étaient inclus dans une zone de non-édification.

Finalement, Simon-Louis obtint l'autorisation d'édifier sur ses propres parcelles de Morionville l'usine moderne qui est connue aujourd'hui sous le nom de Vitakraft. Le château qui ne pouvait entrer dans le projet d'un bâtiment industriel moderne, fut détruit, laissant toutefois les communs (anciennes écuries et remises de voitures), les logements du personnel, la petite chapelle de style néo-jésuite et la grille d'entrée accrochée sur deux piliers coiffés de très beaux motifs de pierre représentant un vase fleuri.

#### ◆ Le château d'Arny

Le château d'Arny date du XIX<sup>ème</sup> siècle. Cependant l'origine du domaine remonte au XVI<sup>ème</sup> siècle, à l'époque où un certain Pierre Dugué acheta une petite maison qualifiée de « manoir ». Malgré son apparence de « château », cette maison bourgeoise était de petite dimension. Au fil des années et même des siècles, les propriétaires se succédèrent et le domaine s'agrandit : à la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle, le domaine se composait de plusieurs bâtiments, corps de ferme, grange, remises, basse-cour, etc. C'est au XIX<sup>ème</sup> siècle que fut construit le château tel qu'il existe actuellement. Bien que l'ancienne maison bourgeoise achetée à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle fut rasée, un emplacement différent fut choisi pour le château, mieux centré par rapport au parc. Jusqu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, le domaine d'Arny continua à s'étendre et en 1909, l'étang d'Arny fut creusé.



En 1949, le domaine fut donné en location, à charge d'entretien, au Centre Catholique de la Sorbonne et, en 1957, il fut vendu à la société alsacienne de Construction mécanique, alors que la ferme et les terres restaient la propriété de la famille Henner. Après le décès du directeur de la société, il prit le nom de celui-ci et s'appela Centre Pierre Hereng, jusqu'à sa fermeture en 1982. Tous les bâtiments à usage industriel furent démolis en 1986. Il reste aujourd'hui, dans son parc de 25 hectares, le château qui a repris son nom de château d'Arny.

#### ◆ Le château de Bruyères-sous-Bois

Un château du XIX<sup>ème</sup> siècle existait également dans les bois qui bordent la route de Limours à Arpajon. Il s'appelait le château de Bruyères-sous-Bois. Appartenant à la famille de Caraman, il fut acheté par l'Etat en même temps que l'ensemble des terres, ferme et château de Saint-Eutrope, pour y créer le camp militaire, d'abord appelé Camp des Chasseurs. Le château fut démoli. A l'heure actuelle, il ne subsiste que le pavillon du gardien au carrefour des Quatre Pavés.

### **D3. Les autres vestiges du passé**

#### ◆ Trois anciens lavoirs

Il existe trois anciens lavoirs sur le territoire communal : celui de la Fontaine Bouillant daté de 1728, celui de la Fontaine-Beurlin et celui de Verville.

Le lavoir situé Rue de la Fontaine Bouillant est l'un des trois anciens lavoirs de la ville. Comme celui de la Fontaine Beurlin, il est initialement associé à une fontaine dont la source l'alimente. Ces deux fontaines fournissent alors à la ville une eau particulièrement pure. Au XIX<sup>e</sup> siècle, les lavoirs sont vidés et curés tous les mois. En 1891, une pompe élévatrice est installée à la Fontaine Bouillant. L'arrivée de l'eau dans les foyers favorise la désaffectation progressive des lavoirs.



#### ◆ La pierre Beaumirault (mégalthie)

La pierre Beaumirault est un menhir, constitué de grès de Fontainebleau qui affleure à 1,80 mètres. Il est planté profondément et n'a jamais été dégagé ; il est resté à son emplacement d'origine. Il a récemment été sauvé de la destruction par la directrice des Archives départementales de l'Essonne lors des travaux de la Gravière.

#### **ENSEIGNEMENTS :**

---

- ◆ Un patrimoine architectural riche qui rappelle l'histoire de la commune et qui contribue à la qualité de vie des habitants.
- ◆ Ce patrimoine mériterait d'être protégé et mis en valeur dans l'avenir.

## CHAPITRE III : LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

## A – UN RESEAU DE CIRCULATION ADAPTE MAIS GENERATEUR DE NUISANCES

### A1. Une forte mobilité des Bruyérois vers des zones d'emploi

Sur la population de Bruyères-le-Châtel, seule une minorité exerce son emploi dans la commune, les autres travaillent dans une autre commune de l'Essonne, ou hors du département.

Ceci entraîne une forte mobilité<sup>1</sup> :

- vers les bassins d'emplois, principalement au Nord et à l'Est du département ainsi qu'à Paris et sa banlieue Sud,
- vers Breuillet, Egly, Arpajon pour les commerces et les services spécifiques, ou vers les centres commerciaux de Brétigny, les Ulis et Sainte-Geneviève-des-Bois,
- Vers Arpajon, pour les établissements de santé (hôpital, clinique, médecine spécialisée) ; les établissements scolaires (collèges et lycées) et les services publics, sociaux et fiscaux.

### A2. Le trafic routier

De par sa situation géographique, Bruyères est une commune qui est quotidiennement traversée par une circulation de transit importante.

Le territoire de Bruyères-le-Châtel est traversé d'Ouest en Est par deux routes départementales : la RD 97 au Nord et la D 116 et la D 27 au Sud. Ces routes, très fréquentées, contournant le village permettent d'assurer la liaison avec les communes limitrophes et de rejoindre les grands itinéraires nationaux RN 20 et autoroutes A 10 et A 16 via la Francilienne.

La trame viaire de la commune se compose de 40 rues (dont 3 dans les hameaux) représentant 9 800 mètres de longueur.

Celle-ci repose principalement sur les axes structurants suivants :

- la rue de la Libération (ex- RD 116), étroite en son début, plus aérée dès le centre du village, est pourvue de trottoirs sur toute sa longueur ;
- La rue de Verville (RD 152) et la rue de l'Eglise (RD 82) reliées entre elles perpendiculairement par une portion de la rue de la Libération, n'ont pas une configuration adaptée à la circulation des milliers de voitures qui les empruntent quotidiennement.

En 2002, le trafic moyen journalier est de :

- 7 770 véhicules par jour pour la RD 97,
- 6 980 véhicules par jour pour la RD 116D,
- 4 880 véhicules par jour pour la RD 82 (en 2001),
- 1 895 véhicules par jour pour la RD 152 (en 2001),
- 3 020 véhicules par jour pour la RD 116 (partie Nord).



Le village est desservi par un réseau routier relativement développé dont l'axe principal est la rue de la Libération qui traverse la commune d'Est en Ouest. De son passé, la commune a hérité d'un réseau viaire dense avec des rues particulièrement étroites et sinueuses, ce qui génère des difficultés de circulation et de stationnement au cœur du village. Par ailleurs, cette étroitesse des rues et des trottoirs posent quelques difficultés de circulation piétonne, en particulier pour les personnes à mobilité réduite.

De plus, bien que la RD 116 dévie une partie de la circulation, ces problèmes sont malgré tout renforcés par une importante circulation de transit qui traverse le bourg du Nord au Sud et qui génère des nuisances non négligeables pour la population.

Toutefois, les établissements employant un personnel nombreux tel que le CEA (1 200 voitures particulières et 35 autocars par jour), Vitakraft (recevant des camions grands poids lourds) et, dans une moindre mesure, les zones d'activités de Trémerolles et d'Arny se trouvent près des deux axes D 97 et D

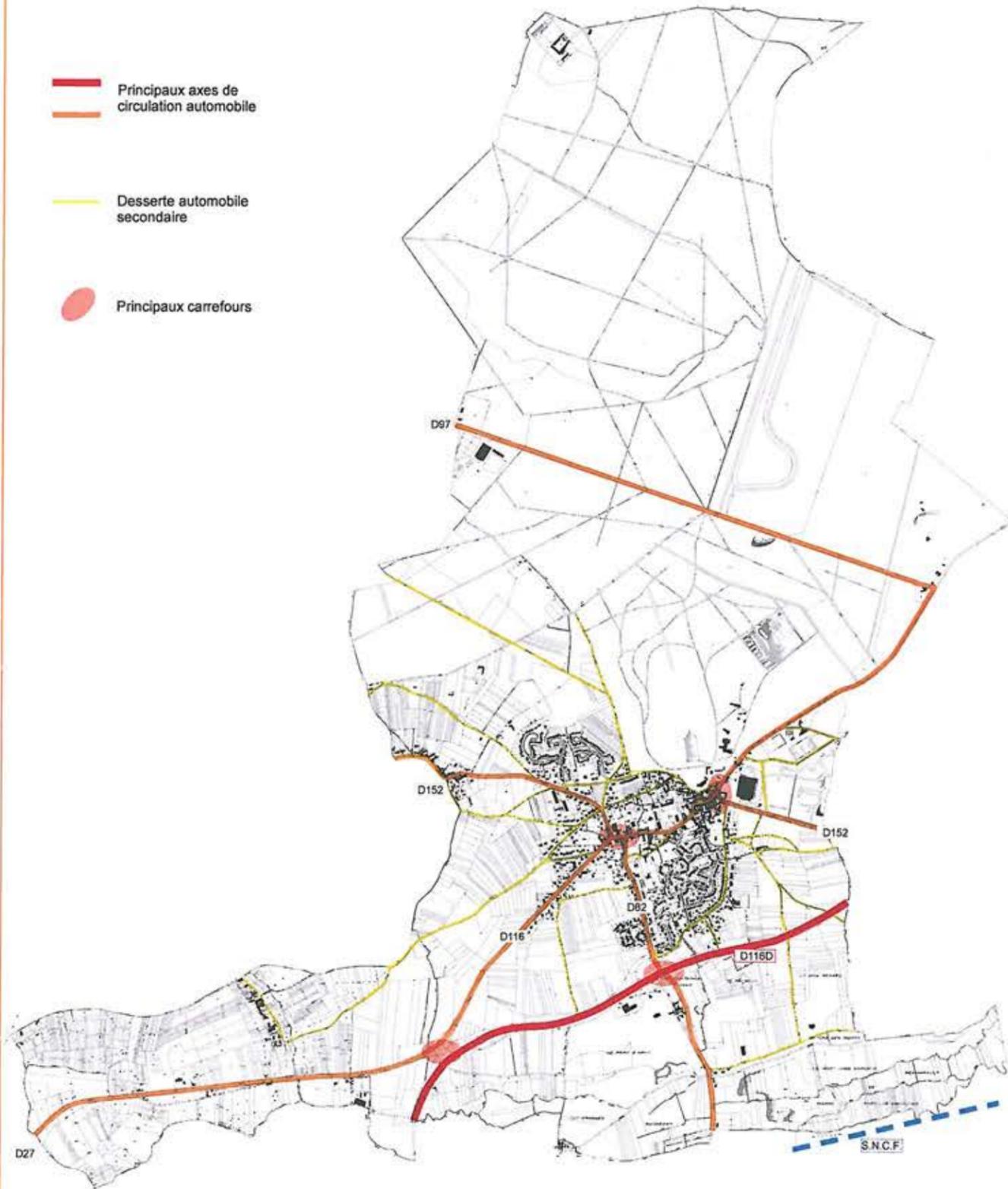
<sup>1</sup> Source : Monographie 2000 – Pierre Seize.

### LES PRINCIPAUX AXES DE COMMUNICATION

Principaux axes de circulation automobile

Desserte automobile secondaire

Principaux carrefours



116 évitant ainsi un passage dans l'agglomération qui, sans eux, s'avérerait à certains endroits impossible.

Il convient de rappeler que les RD 27, RD 97 et RD 116d font partie du réseau principal des voiries du département de l'Essonne.

### **A3. Les transports en commun :**

Le chemin de fer longe la limite Sud de la commune, avec comme point d'accès la gare RER de Breuillet-Bruyères, qui permet de rejoindre Paris en moins d'une heure.

La ligne de chemin de fer fut créée en 1866. Concernant l'emplacement de la gare, Bruyères-le-Châtel bénéficiait de l'implantation de la succursale des Etablissements Simon de Metz et exportait de ce fait beaucoup de graines et semences. De plus à l'époque, la commune de Breuillet était beaucoup moins importante sur les plans économique et démographique que Bruyères. Finalement, un accord fut trouvé qui fixa la gare à la jonction des deux vallées de la Rémarde et de l'Orge. C'est ainsi que la gare Breuillet-Bruyères-le-Châtel vit le jour.

Elle se trouve sur l'axe Paris – Dourdan de la ligne C du RER et les passages de trains sont réguliers et plutôt fréquents.

Par ailleurs, plusieurs lignes de bus relient Bruyères-le-Châtel aux communes limitrophes par la RD 82 et RD 152 ; ainsi la gare de Breuillet-Bruyères et d'Arpajon via Ollainville sont desservies. Ces deux lignes assurent respectivement un rabattement vers la gare et une liaison vers Paris.

De plus, des autocars assurent le transport scolaire des collégiens et lycéens.

Par contre, aucun transport en commun direct ne permet de rejoindre les zones d'activités, universitaires et administratives d'Evry, de Massy et d'Orsay.

### **A4. Les circulations douces : pistes cyclables et chemins piétons**

La commune de Bruyères-le-Châtel bénéficie d'un réseau de liaisons douces développé. Le centre du village comporte ainsi plusieurs passages permettant d'assurer des liaisons piétonnes entre les rues et les équipements scolaires.

Les chemins ruraux sont au nombre de 33 sur l'ensemble du territoire communal, représentant 25 km de chemins. Ceux-ci sont à conserver et à développer en cas d'extension future de l'urbanisation, afin d'éviter de porter atteinte aux agriculteurs qui les utilisent.

Par ailleurs, un chemin de Grande Randonnée (n°11) traverse la commune du Nord au Sud-Ouest à travers la forêt de la Roche Turpin.



#### ENSEIGNEMENTS :

---

- ◆ Une forte mobilité des habitants vers des zones d'emploi extérieures à la commune.
- ◆ Une commune bien desservie, aussi bien par la route, que par le train.
- ◆ Des axes structurants étroits et peu adaptés au nombre de véhicules quotidien, ce qui pose des problèmes de circulation et de stationnement, en particulier dans la rue de la Libération, à proximité des commerces.
- ◆ Une circulation de transit qui traverse le village dans le sens Nord-Sud, accentue ces difficultés.
- ◆ Un réseau de circulation douce qui assure les liaisons piétonnes entre les rues et la plupart des équipements. Afin de le développer, les sentiers existants devraient être préservés et mis en valeur. Les chemins ruraux seront également conservés et en cas d'extension du bourg, ils seront développés afin de faciliter le passage des tracteurs.

## B – DES ENTREES DE VILLAGE A PROTEGER ET A VALORISER

**5** Il s'agit de l'entrée Ouest du village, depuis la RD 152 en venant de Verville. De chaque côté, la route est bordée par le bois et confère à cette entrée dans le village un cadre agréable.

**4** La RD 152 longe d'un côté le site de l'ancien emplacement du château de Morionville, actuellement occupé par l'entreprise Vitakraft et de l'autre côté, un site actuellement vierge, voué à une urbanisation future. Dans le cadre de cet aménagement, la qualité de cette entrée dans le village devrait être conservée.

**2** Après avoir traversé les champs, la RD 97 parvient à l'entrée Ouest du village, signalée par des panneaux indicateurs. Cette entrée marque la limite entre les zones naturelles (champs) et l'espace urbain.

**1** Le panneau de cette entrée de ville, situé rue de l'Eglise, offre une configuration particulière, de par sa matière en bois et en carrelage. A proximité de l'église, il marque remarquablement l'entrée dans le vieux bourg de Bruyères-le-Châtel.

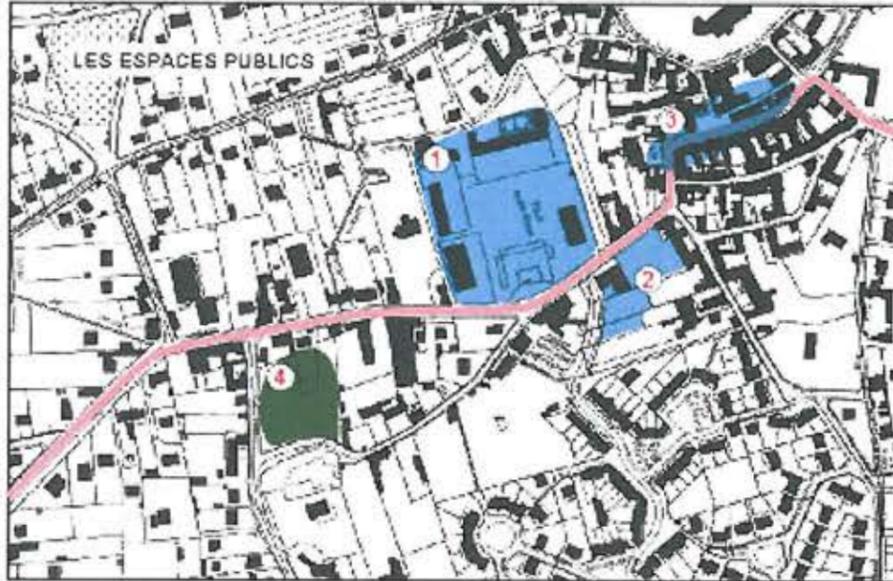
**3** Ce carrefour est l'entrée Sud du village, depuis la RD 116, en venant de Breuillet. Ce lieu est en quelque sorte une ceinture verte qui marque la transition entre la campagne et le village. Dans le cadre de l'extension urbaine du bourg, le traitement de cette ceinture verte est à prendre en compte afin de donner à cet espace de transition toute l'attention qu'il mérite.

### ENSEIGNEMENTS :

- ◆ Des entrées du village qui marquent le passage entre l'espace agricole et l'espace urbain.
- ◆ Dans le cadre d'extensions urbaines, ces franges « ville-campagne » mériteront une attention particulière et un traitement spécifique du fait de la qualité paysagère qu'elles dégagent.

## C – DES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A VALORISER

Les différents éléments qui composent l'espace public sont variés et globalement de bonne qualité. Ils offrent pour la plupart un cadre agréable et sont bien répartis dans l'espace urbain ; ils jouxtent la rue de la Libération, principale axe structurant de la commune. Toutefois, certains d'entre eux souffrent d'un manque d'accessibilité et n'encouragent pas nécessairement à la halte.



La place André Simon, bien que située en plein cœur du village, ne joue pas pleinement son rôle de centralité. Elle demeure un espace trop vaste et peu adapté à l'échelle de la commune.



Les abords de la Mairie, composés d'une petite place et d'un parking sont des espaces en majorité minéraux. Une pelouse surplombée de quelques arbres et massifs fleuris marque toutefois l'entrée de la mairie.



Ce tronçon de la rue de la Libération, constitué de la place du Carrefour et de la place verte est un espace circulé, dont une partie est aménagée en carrefour. Les deux places confèrent à ce lieu un cadre agréable. Malheureusement, cet espace public est souvent encombré de voitures du fait de l'étroitesse de la rue et de stationnements sauvages, à proximité des commerces.



Le parc Collet est le seul espace vert public aménagé du village. Il est agréable, offrant une végétation abondante aux abords de l'église. Toutefois, il manque d'ouverture et donc de visibilité sur la rue de la Libération, qui lui permettrait de mieux jouer son rôle de square du village.



## D – UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SATISFAISANT MAIS VIEILLISSANT

### D1. Un niveau d'équipements « internes » adapté à la taille de la commune

#### ◆ Les équipements scolaires :

- une école maternelle de 5 classes (147 enfants),
- Une école primaire de 9 classes (240 enfants),
- Une cantine et une garderie scolaire municipale.



#### ◆ Les équipements pour la petite enfance :

- Un centre municipal de loisirs,
- Une crèche (5 places),
- Une halte-garderie (15 places).

#### ◆ Les équipements culturels et socio-culturels :

- Une école de musique au 1<sup>er</sup> étage de l'école élémentaire,
- Une bibliothèque récente, dans le prolongement de la salle des fêtes,
- Un mille club, excentré du centre bourg, comprenant deux salles associatives (200m<sup>2</sup>),
- Une salle polyvalente « René Petit »,
- Une salle de réunion (située dans la cour de la Mairie) réservée au Club de l'Amitié (pour les seniors).

La majorité de ces équipements est regroupée dans le centre du village. Il est à noter que la vie associative est particulièrement active à Bruyères-le-Châtel, on y dénombre une trentaine d'associations à vocations diverses.

#### ◆ Les équipements sportifs :

- Deux terrains de football (un engazonné et un stabilisé),
- Des vestiaires et des sanitaires,
- Un terrain de volley-ball,
- Quatre terrains de tennis,
- Une salle polyvalente,
- Une rampe de roller-skate,
- Un dojo dans le local municipal « Espace Martin » (570 m<sup>2</sup>).

La plupart de ces équipements est regroupée sur le site de Morionville (entrée Est du village).

#### ◆ Les équipements administratifs et autres :

- Mairie et services techniques municipaux,
- Bureau de Poste et Centre de secours.

La proximité des communes telles que Arpajon ou Montlhéry apportent à Bruyères-le-Châtel un complément en terme d'équipements publics. Le collège le plus proche se situe à Ollainville et les lycées à Arpajon.

## **D2. De nouveaux besoins apparaissent**

La commune est dotée d'un niveau d'équipements varié, aussi bien en terme scolaire, sportif ou socio-culturel, qui permet de répondre de manière convenable aux besoins des habitants. Toutefois, certains besoins sont apparus avec l'arrivée récente de nouveaux ménages et des réponses sont en train d'être apportées dans le cadre d'un Contrat Régional<sup>2</sup>.

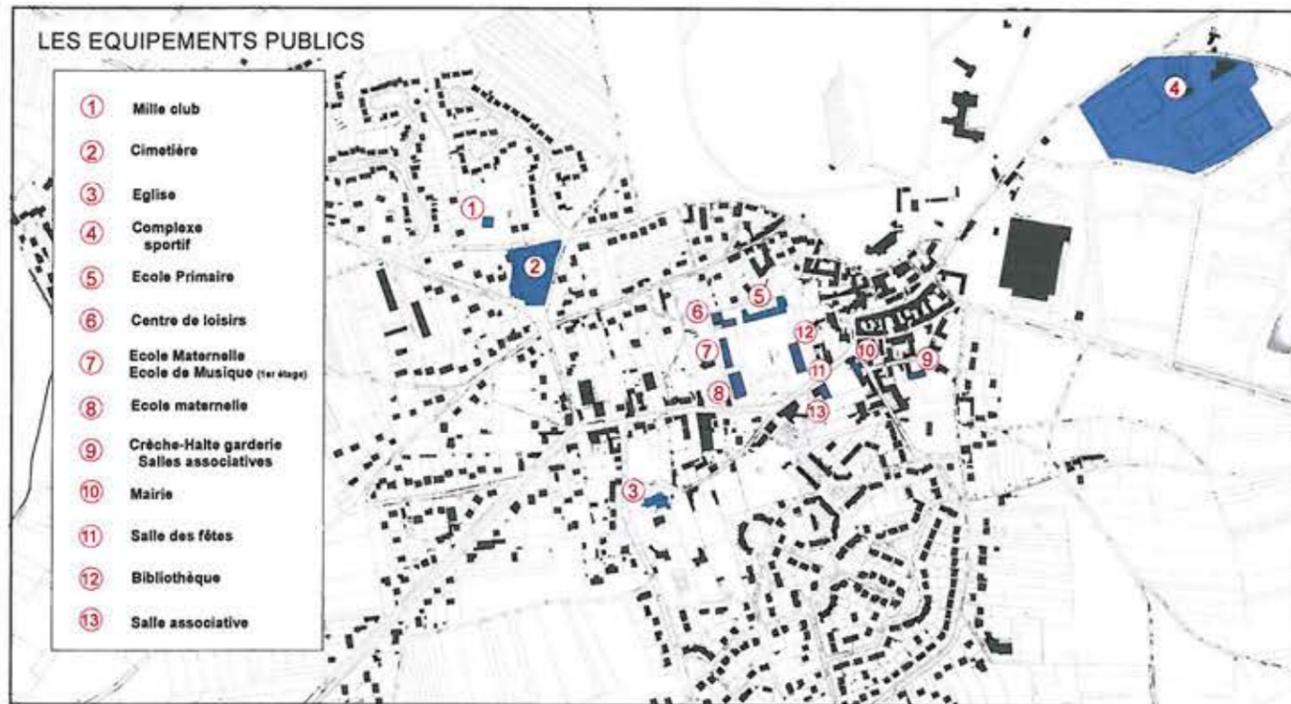
En effet, la Ville entend renforcer l'**accueil de la petite enfance**, en créant à proximité du Centre-ville une structure multi-accueil de garde de la petite enfance (crèche, halte-garderie, lieu de rencontre et d'échange pour les assistantes maternelles) de 30 places environ. De plus, la municipalité envisage de créer un pôle Enfance et Culture qui regroupera un nouveau centre de loisirs sans hébergement (CLSH) de 70 places et un espace associatif culturel à proximité.

**Le bâtiment de la Poste**, resté tel quel depuis 77 ans, ne répond plus aujourd'hui aux besoins d'accueil d'une population ayant triplé. Les locaux y sont vétustes et exigus et l'absence de parking à proximité provoque des problèmes de circulation. Toutefois, le bureau de Poste de Bruyères est apprécié par les habitants et il convient de le conserver au cœur du village. Afin d'améliorer les services de proximité et de répondre aux attentes de la population, notamment les personnes ne pouvant se déplacer en voiture, un projet de nouveau bureau de Poste est envisagé sur Bruyères. Le futur terrain d'assiette appartient déjà à la commune et se situerait en plein centre-ville (il jouxterait le parking de la Mairie).

**La salle des fêtes « René Petit »**, réalisée dans les années 50 est aujourd'hui inadaptée pour des manifestations culturelles : problèmes d'acoustique, de capacité d'accueil, de confort, de sécurité du public... Il conviendrait de repenser et de réaménager cette salle des fêtes, tout en conservant la volumétrie du bâtiment actuel.

---

<sup>2</sup> Source : Dossier de Contrat Régional, approuvé par le Conseil Municipal du 27/05/2002.



Les équipements sportifs



Terrains de football



Terrains de tennis

Les équipements sportifs sont regroupés sur le site de Morionville, à l'entrée Est du village.

Le site est de dimension adaptée, mais certaines structures manquent aujourd'hui, tel qu'un gymnase par exemple.

Par ailleurs, il pâtit actuellement de son éloignement par rapport au centre-ville et en particulier par rapport aux autres équipements, en l'occurrence scolaires.

De plus, il demeure en inadéquation avec son environnement proche : sa situation au sein de la zone d'activités, entre le CEA et Vitakraft génère des problèmes de fonctionnement (stationnement, accessibilité, etc.). Un rapprochement entre les équipements sportifs et scolaires pourrait être une orientation à prendre afin de mieux adapter les équipements sportifs aux attentes des habitants.

Les équipements scolaires



Ecole maternelle



Ecole primaire



Ecole de musique



Centre aéré

Les équipements scolaires sont regroupés sur la place André Simon.

Ils bénéficient d'un emplacement appréciable pour les habitants, en plein coeur du village.

Toutefois, cette situation n'est pas sans poser des problèmes de fonctionnement, aussi bien en terme de circulation, qu'en terme de sécurité pour les piétons. En effet, la rue de la Libération est un axe structurant très fréquenté où les trottoirs sont étroits et donc peu adaptés aux passages quotidiens des enfants.

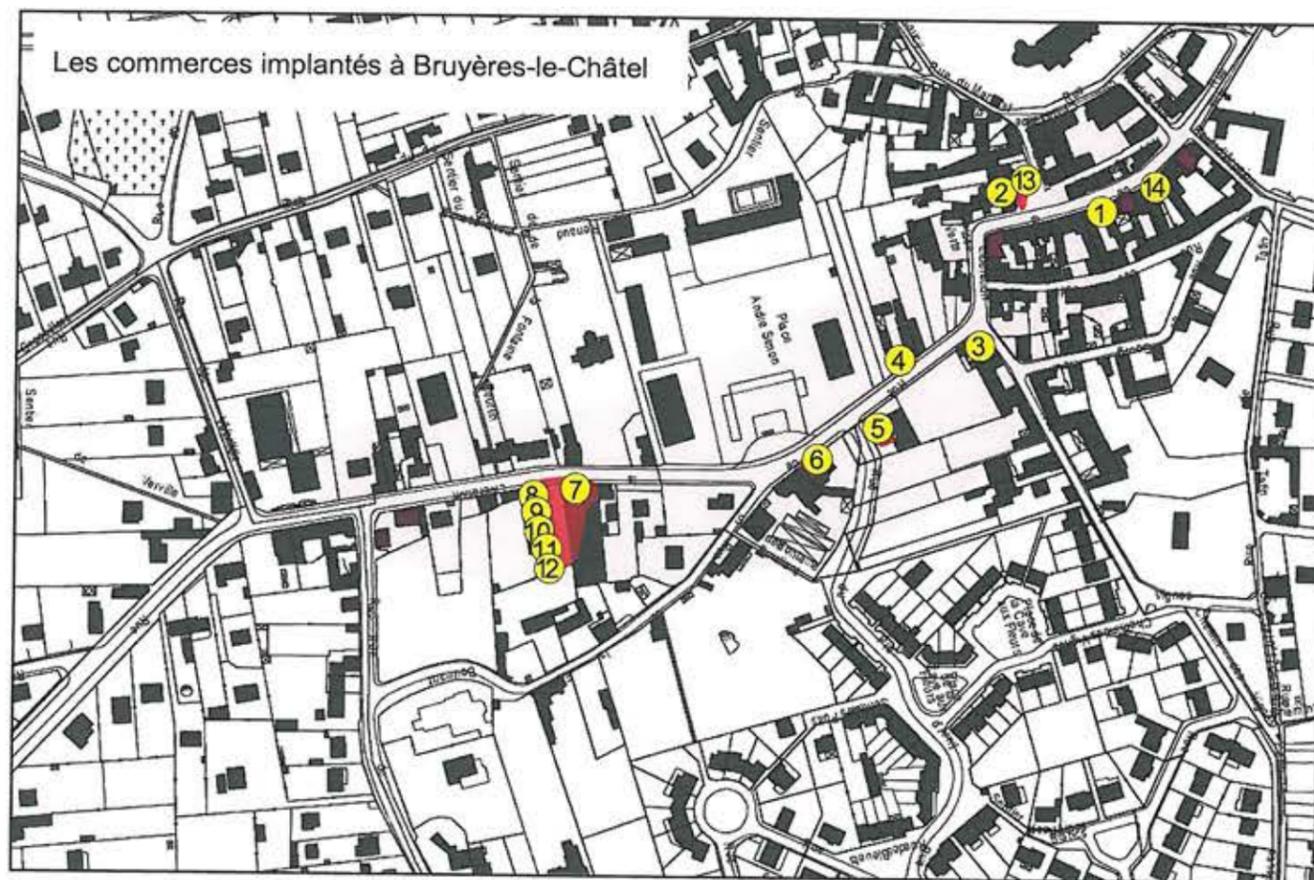
Par ailleurs, l'ensemble de ces équipements s'avère être de construction ancienne. Leur maintien en place nécessiterait d'engager d'importants travaux. Le coût de ceux-ci pose la question de la création de nouvelles écoles adaptées aux besoins actuels dans des bâtiments fonctionnels et de qualité.

#### ENSEIGNEMENTS :

---

- ◆ Un niveau d'équipements adapté à l'échelle de la commune.
- ◆ Des réponses apportées dans le cadre du Contrat Régional, notamment en matière de petite enfance, du réaménagement de la salle des fêtes et de l'éventuel déplacement du bureau de Poste.
- ◆ Des équipements sportifs excentrés par rapport au centre du village et aux autres équipements, en l'occurrence scolaires.
- ◆ Un groupe scolaire qui pose des problèmes de fonctionnement et qui risque, du fait de son ancienneté, de nécessiter à court terme de lourds travaux. Se pose alors la question de son avenir à son emplacement actuel.

**E – UN TISSU COMMERCIAL QUI REPOND AU BESOIN DES HABITANTS MAIS QUI SOUFFRE D'UN MANQUE D'ACCESSIBILITE**



● Commerces ouverts	
1 Papeterie-Presses	
2 Coiffeur	
3 Agence immobilière	
4 Boulangerie	
5 Pharmacie	
6 Bar - Tabac	
7 Supermarché SHOPI	
8 Agence immobilière	
9 Installation - Dépannage	
10 Auto Ecole	
11 Installation Entretien - Plomberie	
12 Coiffeur	
13 Loisirs - cadeaux	
14 Fenêtres - PVC	
■ Commerces fermés	

Le tissu commercial de Bruyères s'est déplacé au fil des années : au pied du château, la majorité des commerces est aujourd'hui fermé ; ceux qui fonctionnent encore aujourd'hui sont implantés dans la rue de la Libération, avec deux principaux regroupements, au niveau de la place André Simon et au niveau du Supermarché SHOPI. Seuls deux commerces subsistent autour de la place du Carrefour. En effet, aujourd'hui, les commerces locaux ont du mal à résister à la concurrence des commerces des communes voisines (Arpajon, Egly, Breuillet) et des grandes surfaces proches à Brétigny et Les Ulis.

Par ailleurs, le SHOPI et les commerces qui le joutent ne bénéficient pas d'espaces publics fonctionnels et de qualité. Ils sont difficilement accessibles et créent souvent des problèmes de circulation dans la rue de la Libération.

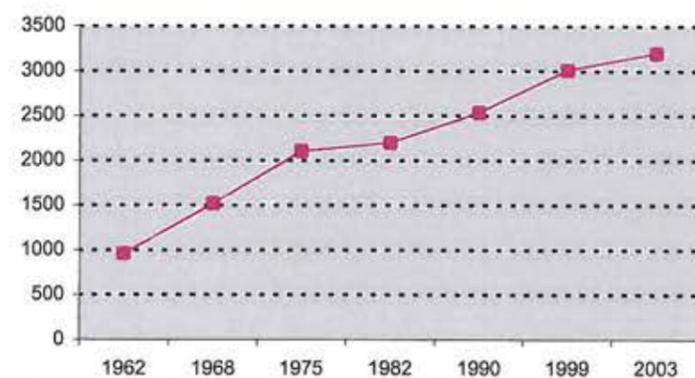
**CHAPITRE IV : ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DE LA  
POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS**

## A – APRES UNE AUGMENTATION SENSIBLE AVANT LES ANNEES 1975, LA POPULATION CONNAIT AUJOURD'HUI UNE CROISSANCE MODEREE

### A1. Les rythmes d'évolution

En mars 1999, Bruyères-le-Châtel comptait 3 013 habitants. En 2003, la population est estimée à 3 200 habitants environ.

Evolution de la population entre 1962 et 2003



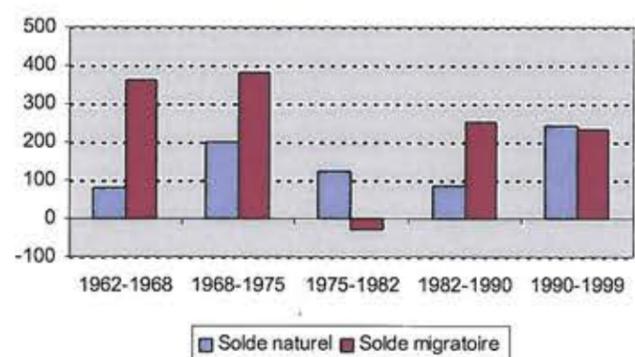
Source INSEE

Au regard des recensements successifs, trois principales périodes apparaissent :

- de 1962 à 1975, la population augmente sensiblement. On passe alors de 959 à 2 103 personnes (1 144 personnes) en 20 ans.
- de 1975 à 1990, la population connaît une progression continue mais plus modérée, le nombre d'habitants passe alors de 2 103 à 2 536 habitants (433 habitants) en 15 ans.
- de 1990 à 2003, la population retrouve une croissance plus soutenue (le nombre d'habitants passe de 2 536 à 3 200 (664 habitants) en moins de 15 ans).

## A2. Les facteurs d'évolution de la population

Solde naturel<sup>3</sup> et solde migratoire<sup>4</sup> de 1962 à 1999



Source : INSEE

Le pourcentage d'évolution annuelle de la population

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	5,92%	4,75%	0,64%	1,80%	1,93%
- dû au solde naturel	1,08%	1,63%	0,82%	0,45%	0,98%
- dû au solde migratoire	4,84%	3,12%	-0,19%	1,34%	0,95%

Source : INSEE

Entre 1962 et 1975, la population bruyéroise a connu une forte augmentation. Ce phénomène est essentiellement dû à un solde migratoire positif et un solde naturel en augmentation. Entre 1975 et 1982, le solde migratoire a chuté, au point de devenir négatif tandis que le solde naturel a également connu une baisse mais plus modérée. Entre 1982 et 1999, l'effet négatif du solde migratoire s'atténue et le solde naturel augmente nettement, ce qui permet une reprise du dynamisme démographique.

Le solde migratoire était fortement positif lorsque la commune connaissait un rythme de construction soutenu, puis a brusquement chuté lorsque la construction de logements neufs a quasiment été nulle.

Aujourd'hui, l'excédent naturel contribue à l'augmentation de la population. En effet, entre les deux derniers recensements, on a enregistré 378 naissances et 135 décès dans la commune, ce qui aboutit à un excédent naturel de 243 personnes. Ce phénomène s'explique par l'arrivée, dans le cadre de la ZAC, d'une population jeune, en âge d'avoir des enfants.

Toutefois, l'excédent des entrées sur les sorties de population étant de 234 personnes, le solde migratoire contribue lui aussi largement à l'augmentation de population.

<sup>3</sup> Solde naturel : C'est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

<sup>4</sup> Solde migratoire : C'est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

---

#### Evolution de la population communale

- ◆ Forte augmentation de la population entre 1962 et 1975.
  - ◆ Croissance modérée de la population entre 1975 et 1990 en raison d'un solde migratoire négatif.
  - ◆ Reprise du dynamisme démographique entre 1990 et 2003 grâce à une augmentation du solde naturel et un solde migratoire qui demeure élevé.
-

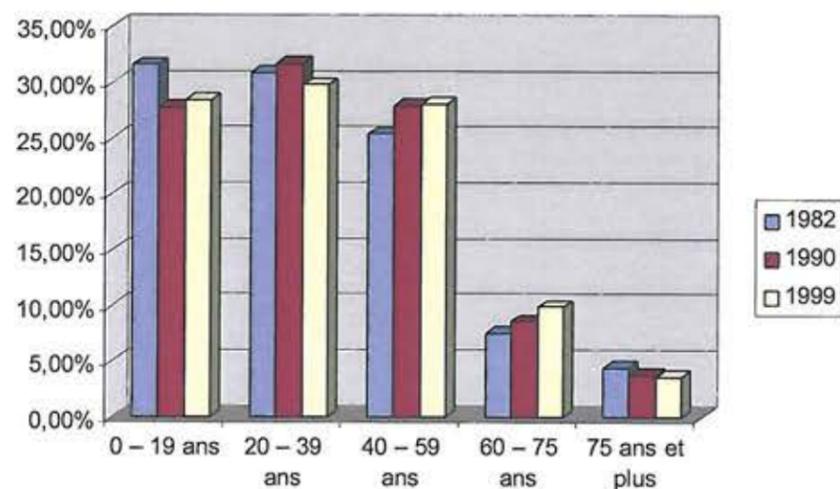
## B – UNE POPULATION ENCORE JEUNE OU LES GRANDS MENAGES RESTENT MAJORITAIRES

### B1. Répartition de la population par tranches d'âges

Avec 29,8 % de la population, la catégorie des 20-39 ans est la plus représentée à Bruyères-le-Châtel. Suivent de près les catégories de 0 à 19 ans et 40 à 59 ans, représentant respectivement 28,3% et 28,1% .

Evolution des catégories d'âges entre 1982 et 1999

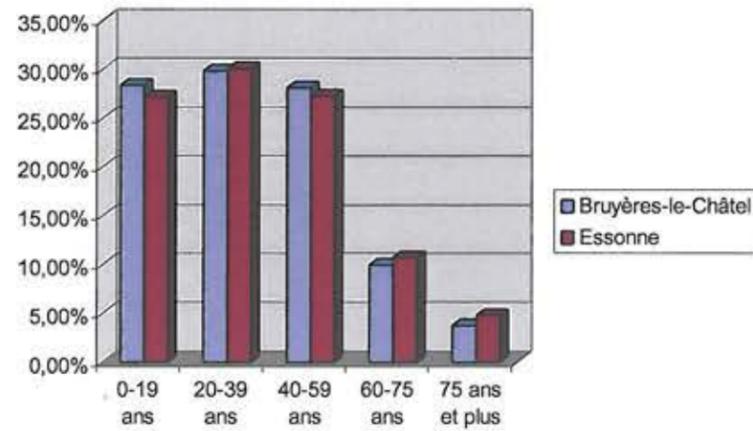
	1982	1990	1999
0 – 19 ans	692	707	853
20 – 39 ans	678	805	897
40 – 59 ans	556	709	846
60 – 75 ans	166	220	299
75 ans et plus	99	98	113



Source INSEE

Toutes les tranches d'âges ont vu leur population augmenter entre 1982 et 1999, de manière stable. Toutefois, on peut noter un léger vieillissement de la population. Les parts des 40-59 ans ainsi que celle des 60-75 ans ont le plus augmenté, tandis que les moins de 39 ans ont vu leur part diminuer depuis 1982.

### Comparaison des tranches d'âge en 1999 (en %)

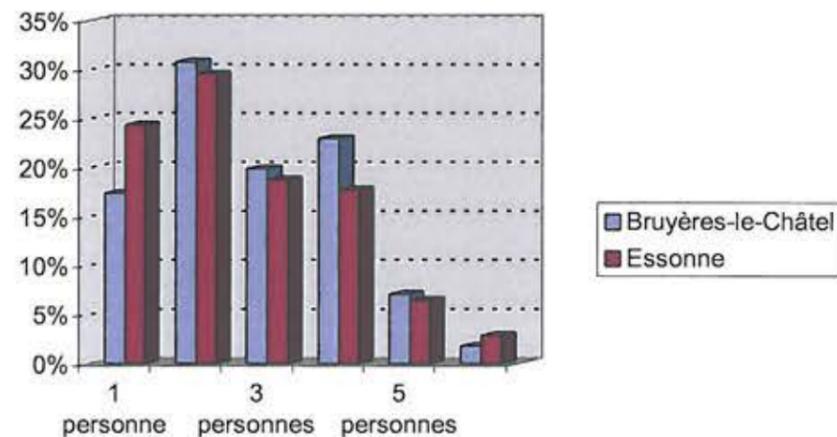


Source INSEE

Néanmoins, comparé au département, Bruyères-le-Châtel demeure une commune jeune en 1999. Tandis que les tranches d'âge des moins de 60 ans sont supérieures à celles du département, celles des plus de 60 ans sont sensiblement inférieures. Toutefois, la classe d'âge des 20-39 ans est légèrement inférieure à Bruyères que dans le département. Ce constat souligne la difficulté qu'ont les personnes jeunes de se loger dans la commune, en particulier les jeunes décohabitants.

### B2. La structure des ménages

#### Comparaison de la taille des ménages en 1999

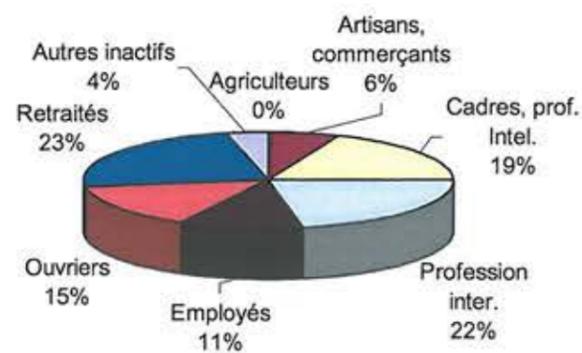


Source : INSEE

Bruyères-le-Châtel accueille une proportion moins importante de ménages de petite taille (1 personne) que le département de l'Essonne. La tendance s'inverse dès qu'il s'agit des ménages de 2 personnes et plus, particulièrement les ménages de 4 personnes. Les ménages de plus de 5 personnes sont par contre plus nombreux dans le département de l'Essonne qu'à Bruyères-le-Châtel.

### B3. Les ménages selon leur catégorie socio-professionnelles

Les catégories socio-professionnelles en 1999



La commune de Bruyères-le-Châtel comptait 1 026 ménages en 1999. On note une forte proportion de ménages retraités (23%) et de professions intermédiaires (22%) qui sont les catégories socio-professionnelles les plus représentées au sein de la population totale.

Source INSEE

---

#### Structure de la population communale

- ◆ Les 20-39 ans restent la catégorie la plus nombreuse à Bruyères-le-Châtel, mais ce constat est à nuancer, puisqu'elle demeure moins représentée que dans le département.
  - ◆ Des ménages plus grands que dans l'ensemble du département.
  - ◆ Une proportion importante de ménages retraités et de professions intermédiaires.
-

## C - UNE POPULATION ACTIVE<sup>5</sup> DIVERSIFIEE AVEC UNE REPRESENTATION ASSEZ EQUILIBREE DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Au dernier recensement INSEE de 1999, la population active était de 1 423 habitants à Bruyères-le-Châtel.

### C1. Evolution de la population active

Evolution de la population active par rapport à la population totale entre 1982 et 1999

ANNEES	POPULATION TOTALE	POPULATION ACTIVE	
1999	3 013	1 544	51,2
1990	2 536	1 241	48,9
1982	2 199	1 161	52,7

ACTIFS			
Ayant un emploi		Chômeurs	
Nbre	%	Nbre	%
1 423	92,4	118	7,6
1 191	95,9	54	4,3
1 094	94,2	67	5,7

Source : INSEE

La population active a diminué en valeur relative entre 1982 et 1990, passant de 52,7% à 48,9% puis sa part dans la population totale a augmenté (51,2% en 1999) sans toutefois atteindre celle de 1982. Parmi ces actifs, la part de ceux ayant un emploi diminue depuis 1982. Parallèlement, le taux de chômage<sup>6</sup> augmente sensiblement, passant de 4,3% en 1990 à 7,6% en 1999.

### Evolution de la population active

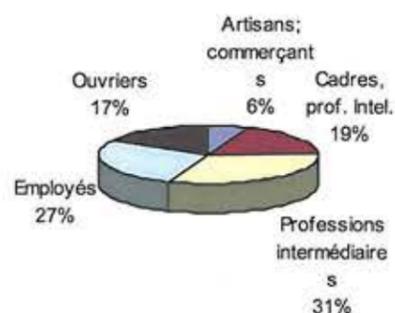
- ◆ Une population active en diminution par rapport à la population totale de Bruyères-le-Châtel.
- ◆ Parmi les actifs, le taux de chômage était de 7,6% en 1999.

<sup>5</sup> La population active comprend la population active ayant un emploi, les chômeurs et, depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent. Elle prend en compte les personnes de 15 ans et plus.

<sup>6</sup> Le taux de chômage est calculé par rapport à la population active.

## C2. Caractéristiques de la population active

### Composition de la population active

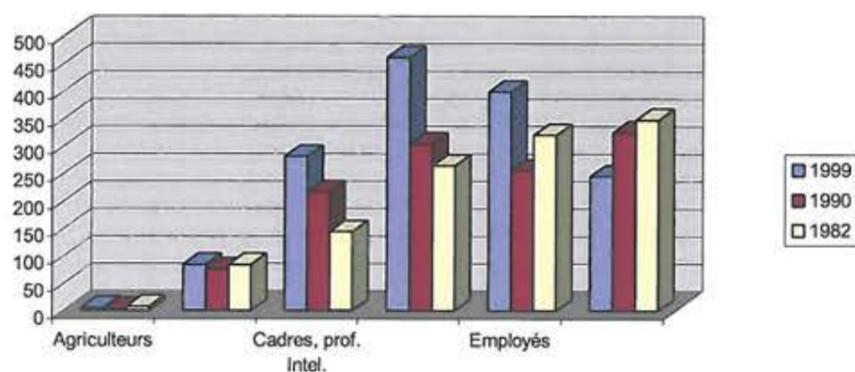


Avec une part de 31 %, les professions intermédiaires constituent la catégorie la plus représentée. Viennent ensuite les employés puis les cadres / professions intellectuelles.

Avec respectivement 17 % et 6 %, les ouvriers et les artisans/commerçants/chefs d'entreprise sont les catégories socioprofessionnelles les moins représentées.

Source : INSEE

### Evolution de la population active entre 1982 et 1999 selon les catégories socio-professionnelles



Source : INSEE

Les professions intermédiaires constituent la catégorie majoritaire en 1999. Après une légère augmentation entre 1982 et 1990, leur nombre a très fortement augmenté entre 1990 et 1999 (passant de 304 à 462 personnes). Les employés, 2<sup>ème</sup> catégorie la plus représentée, ont vu leur nombre fortement diminuer entre 1982 et 1990 puis augmenter sensiblement en 1999.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures ont connu la même évolution que les professions intermédiaires mais à un niveau nettement inférieur, tandis que la catégorie des ouvriers a vu son nombre chuter de manière sensible : ils étaient 348 en 1982, et 248 en 1999, soit une baisse de 28,7 %.

Quant aux artisans/commerçants/chefs d'entreprise déjà peu représentés, ils ont une évolution à peu près stable depuis 1982.

Les agriculteurs exploitants quant à eux ont quasiment disparu de la population active depuis 1990.

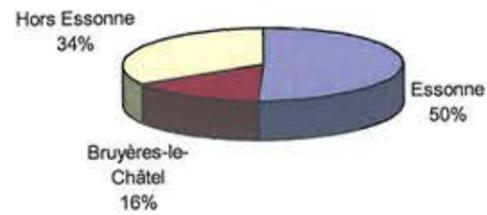
### Caractéristiques de la population active

- ◆ Une majorité de professions intermédiaires.
- ◆ Une forte progression des employés.
- ◆ Une diminution sensible des ouvriers.

## D – DES MIGRATIONS QUOTIDIENNES DOMICILE-TRAVAIL IMPORTANTES

### D1. Les lieux de travail des habitants

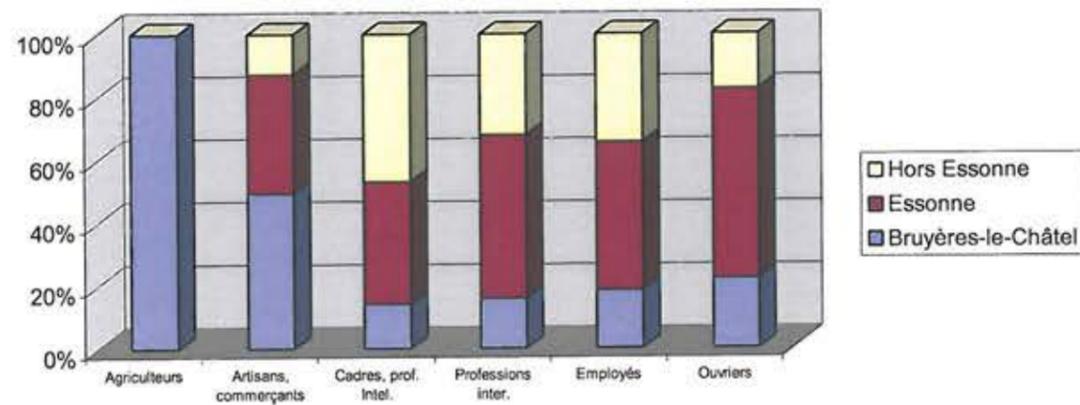
Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi en 1999



La majorité des habitants de Bruyères-le-Châtel qui exercent un emploi travaillent dans le département de l'Essonne, mais cette réalité n'est pas la même selon les catégories.

Source : INSEE

Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi en 1999 selon les catégories socio-professionnelles



Source : INSEE

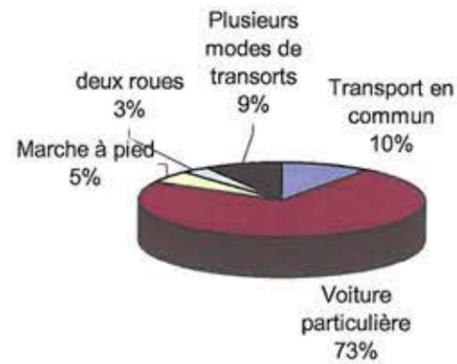
Proportionnellement, hormis les agriculteurs, les artisans/commerçants/chefs d'entreprise sont les catégories qui travaillent le plus à Bruyères-le-Châtel.

A l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont ceux qui travaillent le moins au sein de la commune et le plus hors du département de l'Essonne.

Environ 40 % des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers travaillent dans le département, 15 % des employés et des ouvriers exercent leur métier à Bruyères-le-Châtel.

## D2. Les modes de transports utilisés

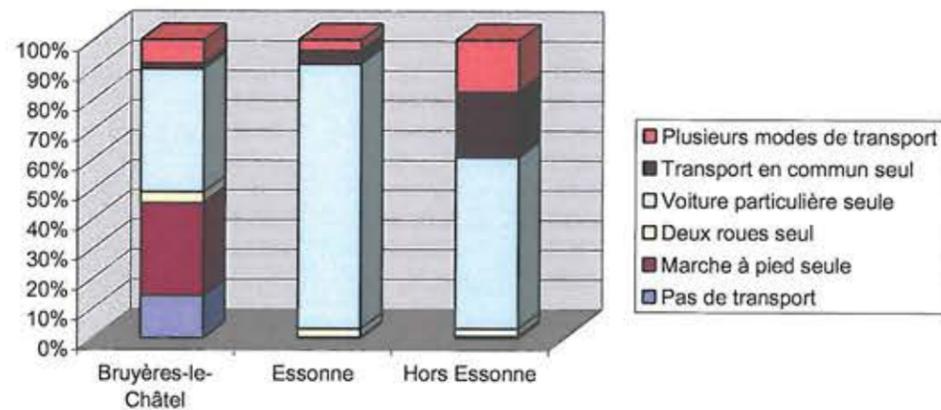
Part des différents moyens de transport utilisés pour les navettes domicile-travail



Avec 73 %, c'est la voiture qui est le mode de transport le plus utilisé par les Bruyérois pour se rendre à leur travail. Viennent ensuite les transports en commun (10 %) puis les déplacements nécessitant plusieurs modes de transport, qui peuvent s'expliquer par la nécessité pour les habitants de prendre leur véhicule pour rejoindre la gare.

Source : INSEE

Moyens de transport selon le lieu de travail



Source : INSEE

La voiture particulière est le mode de déplacement le plus fréquemment utilisé par les habitants travaillant dans la commune, suivie par la marche à pied, les deux roues et en dernier lieu les transports en commun. Pour les habitants de Bruyères-le-Châtel qui travaillent dans le département, la voiture est le mode de déplacement prioritaire (environ 90%).

Enfin, pour les habitants qui travaillent hors du département, la voiture reste le mode de transport prioritaire mais les transports en commun prennent une place également importante. La part des déplacements multi-modaux est nettement plus importante pour les habitants travaillant hors du département que pour les autres.

---

#### Les déplacements domicile-travail

- ◆ La majorité des habitants de Bruyères-le-Châtel travaille en dehors de la commune mais au sein du département de l'Essonne.
  - ◆ Ce phénomène concerne principalement les ouvriers, les employés et les professions intellectuelles supérieures.
  - ◆ La voiture est le moyen de transport le plus utilisé, surtout par ceux qui travaillent dans le département. Cela devient un outil indispensable aux actifs Bruyérois et cette caractéristique devrait se maintenir dans les prochaines années.
  - ◆ Les transports en commun sont le plus fréquemment utilisés par les habitants travaillant en dehors du département.
-

## **E – UN PARC SURTOUT COMPOSE DE GRANDS LOGEMENTS EN ACCESSION A LA PROPRIETE, QUI EVOLUE PEU AUJOURD’HUI**

Au recensement INSEE de 1999, la commune de Bruyères-le-Châtel comptait 1 155 logements. En 2004, le nombre de logements est estimé à 1 220.

### **A1. Evolution du parc**

*Variation du parc de logements de 1990 à 1999*

	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants		Nombre total de logements
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Absolu
1990	846	90	31	3,2	63	6,7	940
1999	1 079	93,4	16	1,3	60	5,1	1 155

Source : INSEE

On constate une forte augmentation du nombre de résidences principales au détriment des résidences secondaires.

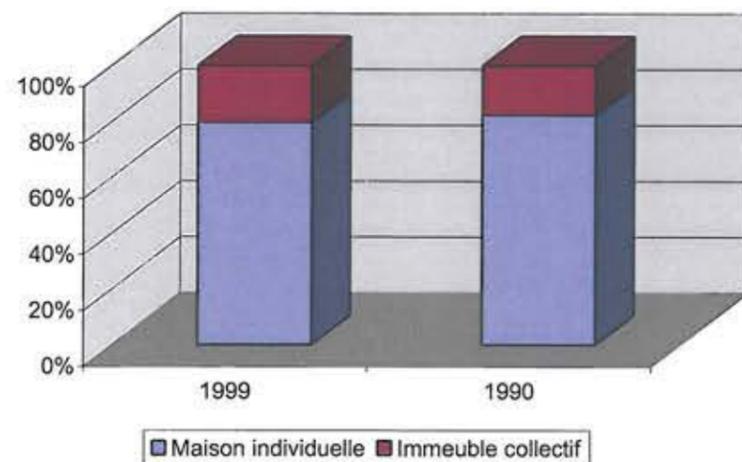
En effet, le nombre de résidences secondaires a presque diminué de moitié entre les deux recensements. Cette diminution s'est faite par la transformation de résidences secondaires en résidences principales, ce qui a permis d'augmenter le parc de résidences principales sans construire de nouveaux logements. Mais étant donné la très faible part de ces résidences secondaires en 1999, ce phénomène apparaît aujourd'hui quasiment terminé.

Les logements vacants représentaient 5,1 % du parc en 1999. Ce nombre relativement élevé de logements vacants n'est pas lié à l'âge du parc puisque la moitié d'entre eux a moins de 15 ans. Pour la grande majorité, il s'agit d'habitat individuel.

## A2. Les caractéristiques du parc privé des résidences principales

### ◆ Composition du parc de logements

Parts des logements selon le type de construction en 1990 et 1999 à Bruyères-le-Châtel

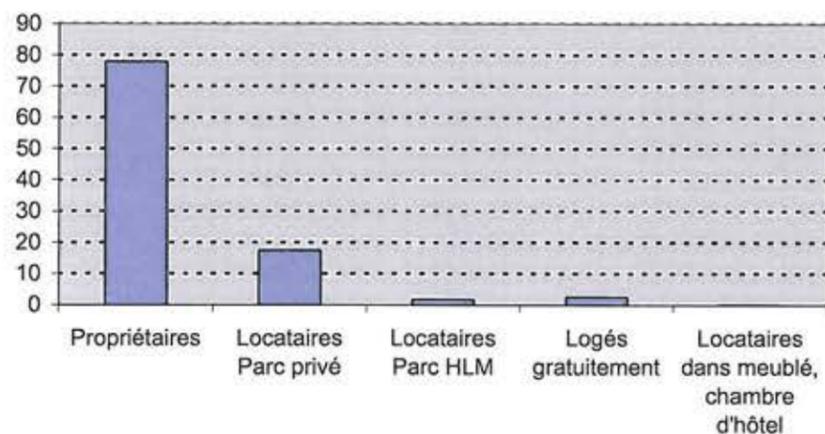


Source INSEE

La majorité des logements de Bruyères est constituée de maisons individuelles. La répartition des catégories de logements est restée relativement stable entre 1990 et 1999 : passant de 80,8% à 73,7% pour les logements individuels et de 17,4% à 23,6% pour les immeubles collectifs. Toutefois, une légère augmentation des logements collectifs a permis de diversifier l'offre.

### ◆ Statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation des résidences principales (Source : INSEE - 1999)



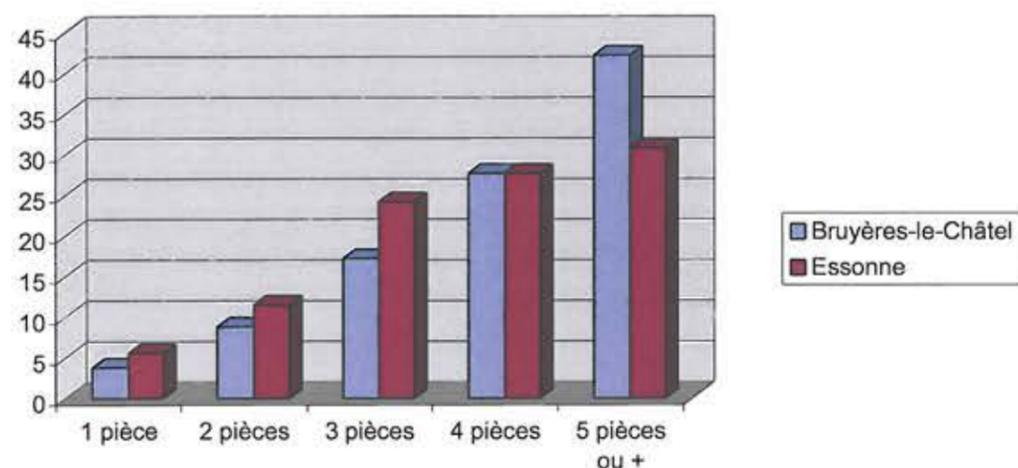
	1990 (%)	1999 (%)
Propriétaire	76,8	78
Locataire ou sous locataire	18,6	19,5
Logé gratuitement	4,4	2,5

Source : INSEE

Une majorité de Bruyérois est propriétaire de leur logement (78% de propriétaires en 1999). Cette situation s'est renforcée par rapport à 1990 où les propriétaires représentaient 76,8% des occupants. La catégorie des locataires est stable entre les deux recensements, tandis que celle des logés gratuitement est en diminution, passant de 4,4% à 2,5% entre 1990 et 1999.

#### ◆ Taille des résidences principales

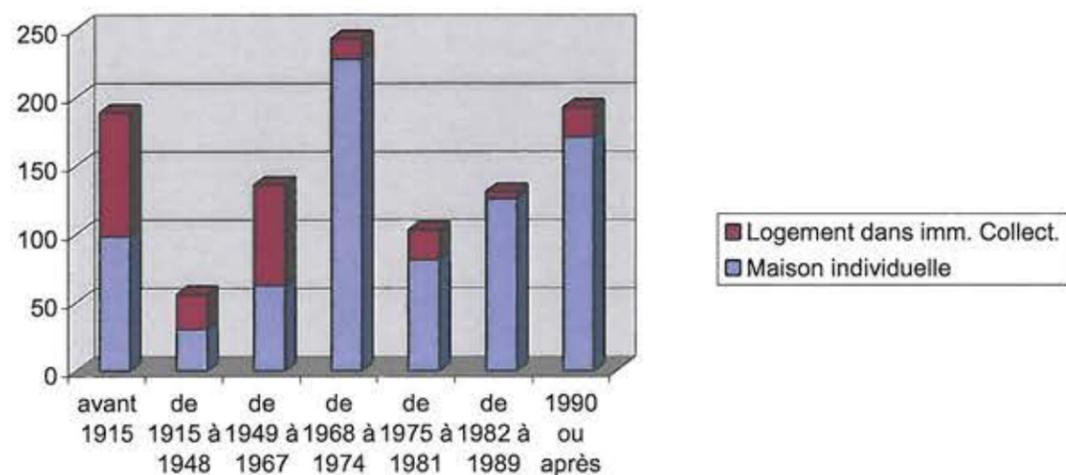
Comparaison des tailles de logements en 1999 (Source : INSEE)



Le parc de logements de Bruyères, du fait de la forte prédominance de maisons individuelles, est principalement composé de grands logements : les logements de 5 pièces et plus sont les plus représentés avec une part supérieure à 40% en 1999. Les logements de petite taille sont très peu représentés : 5,6% sont des logements de une pièce ; 11,5% de deux pièces et 24,2% de trois pièces. Cette caractéristique se retrouve au niveau départemental mais sensiblement moins marquée, les logements de petite taille sont plus nombreux, tandis que les logements de grande taille (4 pièces et plus) sont moins nombreux : 69,9% à Bruyères-le-Châtel et 51,7% dans le département.

### A3. Evolution du parc de logements

Nombre de logements par époques et types de constructions (Source : INSEE)

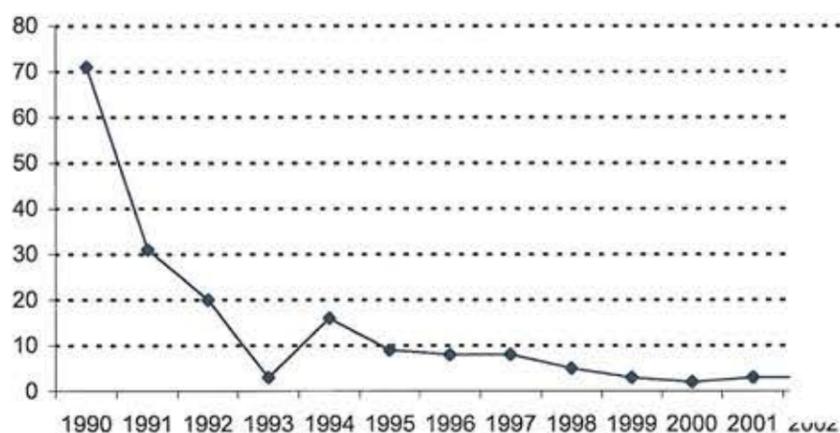


Trois grandes périodes marquent l'évolution du parc de logements de Bruyères-le-Châtel : avant 1915 (18,5% avait déjà été construit) ; de 1968 à 1974 (22,8%) et enfin, depuis 1990 (18,1%). Le parc de logements est jeune puisque 63,2% a été réalisé après 1968.

C'est également après 1968 que la construction de maisons individuelles a été la plus importante et ce, jusqu'à aujourd'hui.

Evolution de la construction de logements depuis 1990

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
71	31	20	3	16	9	8	8	5	3	2	3	3



Le parc de logements évolue très peu depuis une dizaine d'années, et en particulier depuis 1998 : à peine plus de 3 logements construits par an.

Source : DRE Ile-de-France

#### Comparaison du taux d'occupation par logement

	Bruyères-le-Châtel		Essonne	
	1999	1990	1999	1990
Nombre moyen de personnes par logement	2,8	2,8	2,6	2,8

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,8 et n'a pas évolué depuis 1990. Il demeure légèrement supérieur à celui du département en 1999, qui a connu une légère baisse entre les deux derniers recensements, passant ainsi de 2,8 à 2,6.

---

#### Structure et évolution du parc de logements

- ◆ Une majorité de maisons individuelles, avec toutefois, une légère diminution de leur part dans le parc entre 1990 et 1999.
- ◆ Une part de propriétaires importante (78%) et en légère augmentation depuis le dernier recensement.
- ◆ Une structure du parc de logements marquée par une forte proportion de grands logements (4 pièces et plus).
- ◆ Une majorité de logements construits entre 1968 et 1974, essentiellement des maisons individuelles.
- ◆ Evolution très modérée du parc de logements actuel : 3 nouveaux logements en moyenne par an depuis 1998. *Toutefois, ce constat est à nuancer du fait de la réalisation très récente d'un nouveau bâtiment composé de plusieurs logements, qui n'apparaît pas encore dans les chiffres de la construction.*
- ◆ Un nombre moyen de personnes par logement stable et légèrement supérieur à celui du département.

## **F – UN PARC SOCIAL NE REpondant PAS SUFFISAMMENT AUX BESOINS**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2003, le parc social représente 3,71% du parc des résidences principales. Il existe 41 logements sociaux sur le territoire communal.

Les logements sociaux se répartissent de la manière suivante :

- Solidarités Nouvelles pour le Logement : 25 logements sociaux, dont 20 sont situés rue de la Libération et 5 rue Bourg Neuf,
- OPAC du Val-de-Marne : 16 logements sociaux, dont 8 sont situés sentier des Puits, 4 rue du Pré d'Army et 4 rue des Bleuets.

Le décompte des logements sociaux présents sur la commune démontre que le nombre est insuffisant au regard des dispositions législatives. En effet, le nombre manquant de logements sociaux sur le territoire communal est de 185 en 2003.

---

### ***Structure du parc social***

- ◆ 41 logements sociaux sur le territoire communal.
  - ◆ Un nombre insuffisant au regard des dispositions législatives et des besoins des habitants.
-

## **CHAPITRE V : ANALYSE DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### A1. Les différents secteurs d'activités

Les emplois existants dans la commune se répartissent de la manière suivante :

- les emplois dits « traditionnels » liés à la vie des villes : commerçants, artisans... et liés aux caractéristiques du territoire : agriculteurs,
- les emplois générés par les trois zones d'activités,
- les emplois générés par le Commissariat à l'Energie Atomique (CEA).

Ces emplois se répartissent de la manière suivante selon les secteurs d'activités :

#### ♦ 29 emplois dans l'agriculture, soit 1,1% des emplois de la commune

L'agriculture occupe une place de plus en plus faible dans la superficie et le paysage de la commune. En 2000, seules six exploitations sont encore en activité contre dix en 1979. Bien que les terres agricoles représentent aujourd'hui 300 hectares, la superficie agricole utilisée est de 192 ha en 2000 alors qu'elle était de 349 hectares en 1979.

Toutefois, le recensement de l'INSEE de 1999 dénombrait 29 personnes ayant un emploi dans l'agriculture dont 24 en tant que salariés.

#### ♦ 198 emplois dans l'industrie soit 7,5% des emplois

Dans le domaine de l'industrie, 193 sont salariés et 5 non salariés. Dans ce secteur d'activité, une seule entreprise se distingue par sa taille : Vitakraft, située route d'Arpajon, à l'entrée Est du village, emploie à elle seule environ 175 salariés.

#### ♦ 51 emplois dans le domaine de la construction, soit 1,9% des emplois

Sept établissements généraient 51 emplois en 1999 dans ce secteur.

#### ♦ 2 358 emplois dans le tertiaire, soit 89,4% des emplois

Le secteur tertiaire est largement dominant sur le territoire. Il génère 2 358 emplois, soit près de 90% de l'ensemble des emplois de la commune. Cette situation s'explique par la présence du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA). Acteur clef de la recherche, du développement et de l'innovation en matière d'énergie, ce grand centre de recherche occupe une place particulière à Bruyères-le-Châtel. Sa superficie est d'une cinquantaine d'hectares, dont 15 sur le territoire communal, au Petit Rué et 35 sur la commune d'Ollainville. Plus de 2 000 personnes, y compris les entreprises extérieures, y travaillent aujourd'hui. Sur l'ensemble de ces salariés, seuls 55 sont résidents à Bruyères.

## **A2. La localisation des activités**

Certaines activités, tertiaires ou bâtiment et génie civil, sont dispersées dans le tissu urbain. De plus quelques commerces et services sont regroupés dans le centre ancien.

Mais la majeure partie est regroupée dans les zones d'activités qui sont localisées :

- **à l'Est** du bourg : le Commissariat à l'Energie Atomique (CEA), créé en 1956, est implanté à cheval sur la limite communale avec Ollainville (il occupe une quinzaine d'hectares sur Bruyères) et Vitakraft,
- **au Sud** : le Parc d'Army, créé en 1991, sur une superficie de 25 hectares. Sur une partie du domaine d'Army (1 hectare), a été créé en 1988 à l'emplacement des laboratoires de la Société Transac du Groupe Alcatel, une petite zone d'activités qui abrite aujourd'hui 4 entreprises : SAFEL-SERP, TUBE NF, CLEOME.
- **à Trémerolles**, aux abords de la Remarde, il existe trois entreprises : la Société Ferrino (menuiserie bois, PVC), la Miroiterie Bel'Art (menuiserie bois, PVC, vérandas, etc.) et la société Italinéa.

## **A3. Un taux d'emploi fort**

Le nombre d'emplois sur la commune est de 2 636 qui se répartissent ainsi : 1 886 dans le secteur public et 747 dans le secteur privé. *Ce chiffre est toutefois à nuancer puisqu'il prend en compte la totalité des emplois générés par le CEA alors qu'une partie se trouve sur la commune d'Ollainville.*

La disparition au début des années 80 des activités C.I.I. Alcatel d'Army avait fait chuter fortement le nombre d'emplois sur la commune, au point que le taux d'emploi<sup>7</sup> était passé de 1,5 en 1982 à 0,25 en 1990.

Aujourd'hui, grâce au centre de recherche CEA, le taux d'emploi de la commune est extrêmement fort : 1,85, ce qui signifie que le nombre d'emplois sur la commune est nettement supérieur au nombre d'actifs. Toutefois, les répercussions au niveau communal sont à nuancer puisque seuls 2,75% des salariés du CEA sont Bruyérois.

En terme d'emplois implantés sur la commune, Bruyères-le-Châtel bénéficie donc d'une situation particulière, avec la présence de deux grands pôles d'emplois, d'activités très diverses, que sont le CEA et Vitakraft. Par ailleurs, ces deux activités vont être amenées dans un futur proche à se développer et étendre leur implantation.

En effet le site du CEA fait actuellement l'objet d'une attention particulière, puisqu'un nouveau projet (projet TERATEC) devrait voir le jour d'ici peu. Ce projet ambitieux va générer des besoins nouveaux pour le CEA, et en particulier un besoin d'extension de ses locaux, en vue de l'accueil de nouvelles entreprises.

<sup>7</sup> Le taux d'emploi se calcule en divisant le nombre d'emploi par le nombre total d'actifs.

### **B1. Historique**

Situé dans un parc boisé de 25 hectares, le domaine d'Arny a été occupé jusqu'en 1982 par la société TRANSAC du groupe ALCATEL. Outre le château construit vers 1860 par le baron Charlet, il comprenait environ 15 000 m<sup>2</sup> de bâtiments à usage de bureaux et de laboratoires.

Faute de repreneur, le domaine d'Arny devient alors friche industrielle, et la société ALCATEL obtient en 1998 un permis de démolir pour l'ensemble des bâtiments, à l'exception du château. Sous l'impulsion de la municipalité d'alors, seule une petite zone au nord a pu échapper à la démolition ; séparée du domaine, elle abrite aujourd'hui les sociétés CLEOME, SAFEL et TUBE NF.

Le domaine est alors racheté par un aménageur, qui propose à la commune l'aménagement d'un Technoparc, et qui sera transformé en 1991 en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc d'Arny. Le projet étant considéré comme trop ambitieux, ne verra jamais le jour et finalement le domaine sera vendu aux enchères en octobre 1998. Plusieurs projets ont été proposés avec tous un point commun : augmentation du nombre de logements et aucune garantie de réalisation d'activités au delà de quelques centaines de m<sup>2</sup>. La vocation du domaine étant l'activité, la municipalité n'était pas favorable à une telle évolution du site.

Cela a abouti à la signature d'une convention le 30 mai 2000, conformément à la législation en vigueur pour les ZAC. Toutefois, à ce jour, la commune souhaite qu'un nouveau projet puisse voir le jour conciliant la mise en valeur du site et le développement d'activités économiques de qualité.

### **B2. Une situation particulière**

#### **Une bonne desserte routière**

Le site occupe un terrain d'environ 16 hectares, situé dans la partie sud de la commune.

Il est longé :

- au nord par la D 116,
- à l'est par la RD 82,
- au sud par un étang et un espace boisé qui le sépare de la Rémarde située à environ une cinquantaine de mètres,
- à l'ouest par le chemin rural n°13.

Le site est particulièrement bien situé, à moins d'un kilomètre du centre-ville de Bruyères-le-Châtel et à 5 km de la RN 20 par la RD 116 qui la longe dans sa limite nord et dont l'accès est facilité par un giratoire entre la RD 82 et la RD 116.

#### **Un environnement de qualité**

Le site est pour moitié recouvert d'espaces boisés. Ainsi s'appliquent les dispositions du SDRIF qui interdit toute construction nouvelle dans une bande de 50 mètres en lisière des espaces boisés de plus de 100 hectares.

Le site d'Arny est à vocation d'activités et ne semble pas adapté à l'accueil de logements. En effet, de par sa localisation et son absence d'équipements publics à proximité, ce site ne conviendrait pas à l'accueil de nouveaux habitants.

Afin de redonner sa vocation d'origine à ce lieu, il serait souhaitable d'y implanter des activités qui s'intègrent parfaitement dans le parc boisé. Pour cela, elles devront être non polluantes et non génératrices de nuisances. Une zone d'activités tertiaires semblerait le mieux répondre à cet objectif.

---

#### ***Caractéristiques de l'activité économique***

- ◆ Des activités diversifiées bien que le secteur tertiaire domine très nettement.
  - ◆ Proportionnellement à sa taille, un nombre d'emplois sur la commune très élevé, dont près des trois quart relèvent du secteur public.
  - ◆ Un taux d'emploi très élevé mais qui ne profite pas nécessairement aux Bruyérois qui sont peu nombreux à travailler au CEA.
  - ◆ Des zones d'activités à étendre et à développer.
  - ◆ Le site d'Arny, une ancienne zone d'activités délaissée aujourd'hui et à reconquérir.
-

## CHAPITRE VI : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A1. Caractéristiques générales

#### ◆ Le climat

La région parisienne est soumise au climat francilien apparenté à un régime océanique. Le bassin de l'Orge est l'une des zones les moins arrosées du bassin parisien. Les précipitations annuelles moyennes sont de 600 millimètres. Par ailleurs, les variations annuelles et mensuelles sont faibles. Le mois le plus froid est le mois de janvier, avec une température moyenne de 2,9°C, tandis que le mois le plus chaud est juillet, avec une température moyenne de 22,6°C.

La pluviométrie est relativement homogène, les moyennes mensuelles s'échelonnent entre 40 et 56,5 mm par mois. A Linas, le mois le plus sec est le mois de juillet, et le plus arrosé est le mois de décembre.

La distribution des vents est marquée par la prédominance des flux d'ouest à sud, avec un régime alterné de vents sud-ouest/nord-est entre février et juin.

L'Orge présente deux régimes hydrauliques différents suivant la nature des pluies. On distingue un régime pluviométrique de printemps et d'été, et un régime d'automne et d'hiver.

Ces deux régimes sont susceptibles de produire des pluies génératrices de crue. Les orages d'été, sur de courtes durées, provoquent le débordement de certains tronçons de cours d'eau notamment les affluents. Quant aux pluies d'hiver, elles sont responsables de la saturation des terrains, de la montée des eaux sur l'ensemble du réseau hydrographique, et du débordement des cours d'eau principaux.

#### ◆ Le relief

La commune de Bruyères-le-Châtel s'étend du Nord au Sud du plateau de Limours, au lieu-dit la Forêt à 167 mètres d'altitude jusqu'à la vallée de la Rémarde qui est à 51 mètres d'altitude en son point le plus bas au Sud-Est.

Au total, les forêts couvrent plus de 660 hectares, soit la moitié de la surface communale. Les terres agricoles quant à elle s'étendent sur 250 hectares.

#### ◆ L'hydrologie

L'Orge, affluent de la Seine, traverse la commune sur quelques centaines de mètres et marque la limite communale avec Egly.

Située dans le bassin parisien, en amont de Paris, l'Orge s'écoule sur 52 km. Elle prend sa source à Saint-Martin de Béthencourt dans le département des Yvelines. Ensuite, son chemin se poursuit dans la traversée de l'Essonne, du sud-ouest au nord-est pour se jeter dans la Seine en deux bras à Athis-mons et Viry-Chatillon. La surface du bassin versant est de 950 km<sup>2</sup>.

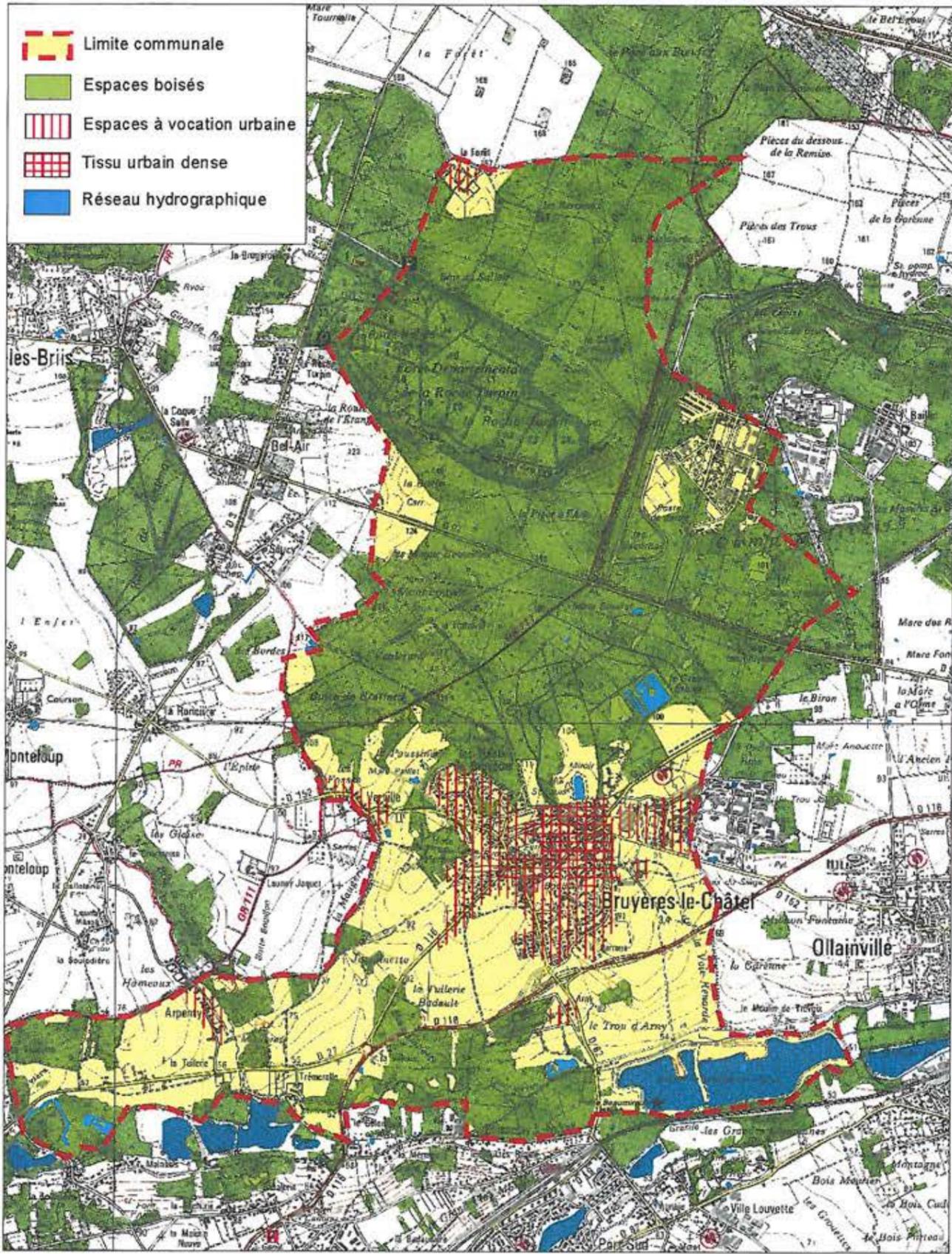
La rivière principale est la Rémarde, qui forme la délimitation avec Breuillet sur un peu de plus de 3 kilomètres et va se jeter dans l'Orge à Arpajon. Son lit a été modifié au bas de la côte de la Petite Villette au début du XIII<sup>ème</sup> siècle lors de l'édification du moulin de Guisseray, afin de créer un bief et une chute servant de motrice à la roue.

Au niveau du Pont d'Arny, la rivière est plus profonde, à tel point qu'on appelle cet endroit le « trou de douze pieds », équivalent à environ 3,60 mètres.

Le bassin de retenue de l'Orge a changé l'aspect du paysage. Il se trouve à l'emplacement du terroir dit « pré des Communes » et du « Champ tier des vingt-cinq arpents » (pierre Beaumirault), qui étaient autrefois des prairies naturelles où allaient paître des bêtes.

Plusieurs ruisseaux aboutissent à la Rémarde ; ce sont de l'Est à l'Ouest :

DONNEES PAYSAGERES



- celui du Rué, qui part de l'étang du château de Bruyères et marque la délimitation avec la commune d'Ollainville,
- le ruisseau de la Fontaine Bouillant, qui sort du lavoir et ressort en bas de la rue Pierreuse où il reprend sa course à travers les champs, forme un coude et rejoint un peu plus bas que la ferme d'Army la rue de l'Eglise qu'il longe jusqu'à la rivière,
- la Charmoise, qui naît du lieu-dit qui lui a donné son nom au-dessus d'Arpenty, serpente à travers bois pour aller mêler ses eaux claires à celles de la Rémarde à Rapenty,
- le ruisseau de la Maugerie, le plus à l'Ouest, qui serait issu des sources du lavoir de Verville.

D'autres rus de peu d'importance sont aujourd'hui sous terre ; l'un d'eux se trouvait rue du pont-Lignol.

#### ♦ Hydrogéologie

Géologiquement, le bassin de l'Orge appartient au domaine sédimentaire du bassin parisien et se confond approximativement avec l'unité géographique de l'Hurepoix. Il est constitué d'une vaste plate-forme sablonneuse et calcaire entaillée par l'Orge et ses principaux affluents.

La commune est traversée par le ruisseau de la Fontaine Bouillant, principal exutoire des eaux pluviales de la zone urbanisée. On constate une mauvaise qualité d'eau (manque de conformité des branchements), une déstabilisation générale du lit du ruisseau (déficit de régulation des eaux pluviales, forts à coups hydrauliques accompagnés de phénomènes d'érosion provenant des surfaces imperméabilisées...). La conjugaison de ces phénomènes a déjà, par le passé, provoqué la rupture des canalisations du collecteur d'eaux usées et le déversement dans le ruisseau pendant plusieurs semaines. Ce risque de rupture existe toujours.

#### ♦ La géologie

Les caractéristiques géologiques ont été appréhendées à partir de la carte géologique du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

On retrouve dans le sous-sol de Bruyères-le-Châtel différents étages géologiques :

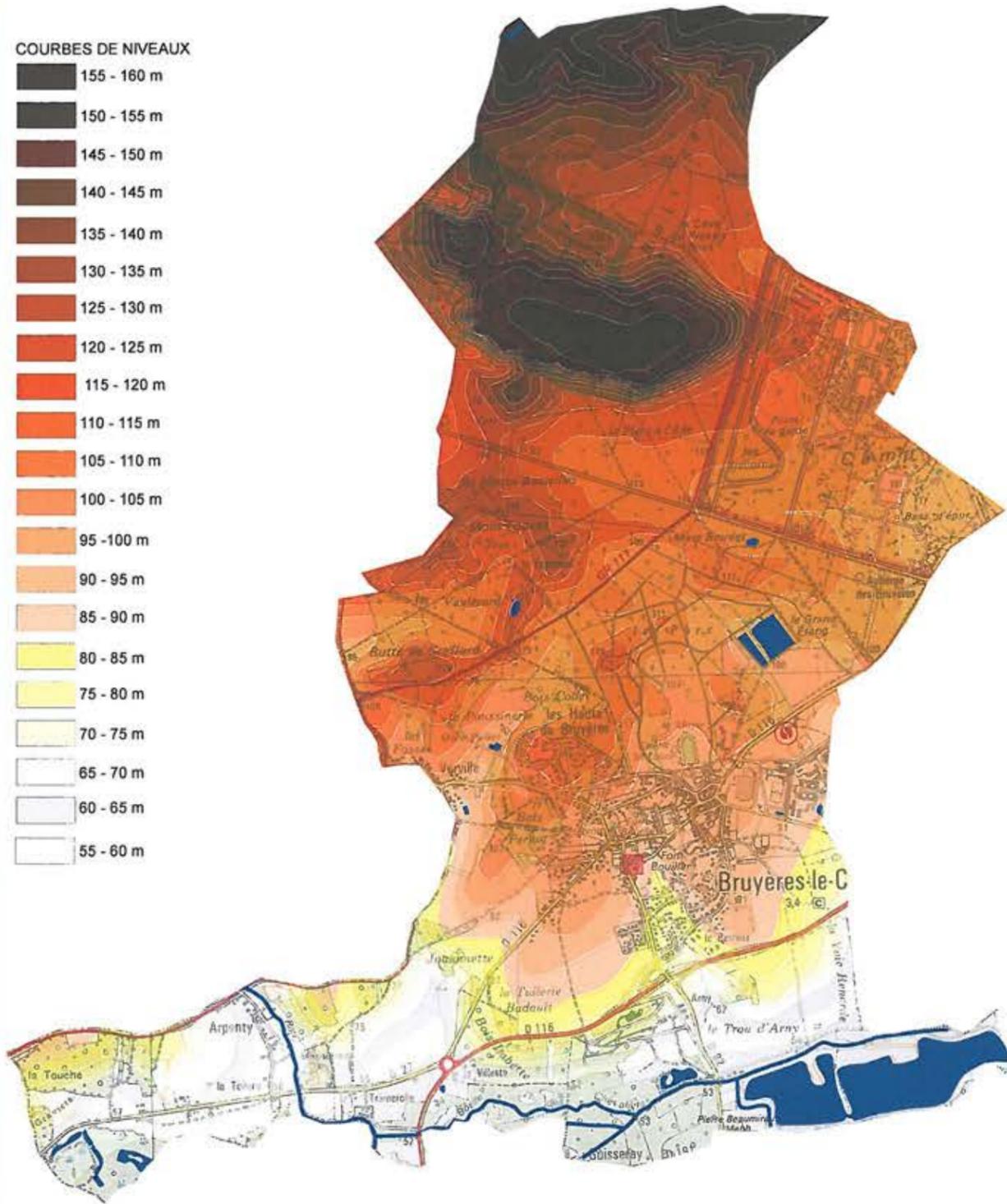
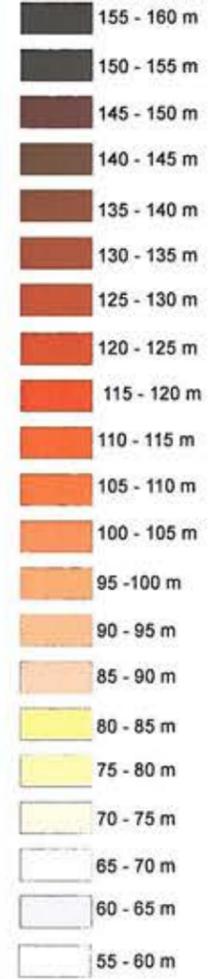
- g2a – Le sable de fontainebleau : sables très fins, de couleur blanc-grisâtre à roux, renfermant des niveaux gréseux discontinus. Ils peuvent être argileux, notamment en surface du fait du remaniement avec les argiles à meulière. Leur épaisseur peut atteindre 60 mètres. Cette couche constitue la partie supérieure des versants.
- g1b – Calcaire de Brie : composé de marnes calcareuses blanches, tendres, farineuses et de calcaires plus ou moins marneux, blanc passant à des calcaires grisâtre, souvent siliceux, meulière en surface.
- g1a – Marne verte : argile compacte pouvant renfermer des nodules calcaires blanchâtres. Son épaisseur varie de 4 à 7,70 mètres.
- e7-6 – Calcaire de Champigny : calcaire compact renfermant des concrétions siliceuses brunes et des marnes crème,
- e3b – Sable et grès de Breuillet : sable grossier essentiellement formé de quartz. Les grains ont une taille pouvant aller de 0,5 mm à 10 mm, la plupart sont usés et très arrondis.
- e3a – Argile plastique et argile sablonneuse : argile de teinte acre à blanche, riche en kaolinite et azoïque, d'origine fluvio-lacustre,
- C6 – Craie blanche à silex : plus ou moins indurée, craie avec des passées dolomitiques, des niveaux de silex.

Le territoire est également constitué de terrains superficiels :

- des alluvions modernes : dépôts limoneux et sableux, à graviers fins pouvant présenter des niveaux de tourbeux,
- des dépôts de pente, colluvions, dépôts de fond de vallées sèches,
- des remblais.

RELIEF ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE

COURBES DE NIVEAUX



Réseau hydrographique

Toutes ces couches géologiques sont caractéristiques de la région. L'érosion a ensuite sculpté le territoire créant collines et vallées où coulent les rivières et les rus. Cette variété de terrains et leur exposition ensoleillée a permis des cultures très diverses qui ont fait la richesse de la commune et le charme de son paysage actuel.

## **A2. Les trois principales entités paysagères**

Bruyères-le-Châtel s'étend sur un coteau qui descend doucement jusqu'à la rivière. Situé dans le Hurepoix, élément le plus septentrional de la plate-forme de Beauce, le territoire communal bénéficie d'un relief accidenté et varié. D'un paysage « d'openfields » du plateau de Limours au Nord, jusqu'au paysage de fond de vallée humide et boisée de la Remarde sur des marnes (argiles vertes du Sannoisien inférieur et arkoses de Breuillet du Sparmassien), on traverse différents secteurs situés sur le coteau.

Le site de Bruyères-le-Châtel se caractérise donc par un relief assez marqué qui offre une mosaïque de paysages. En effet, les zones urbanisées représentent moins du dixième du territoire. Il est malgré tout possible de distinguer trois types de paysages qui dominent sur le territoire de la commune :

- **La forêt départementale de la Roche Turpin** s'étale sur quasiment tout le nord de la commune. Il est marqué par un relief important ponctué de quelques buttes : celle de la Roche Turpin à 162 mètres, celle de la Butte brûlée à 157 mètres et celle de Graffard à 125 mètres, ainsi que son Mont Louvet qui culmine à 138 mètres.

Cet espace forestier est peuplé en majorité de feuillus, notamment des châtaigniers, des bouleaux d'où émergent des populations de pins sylvestres, des chênes et des hêtres.

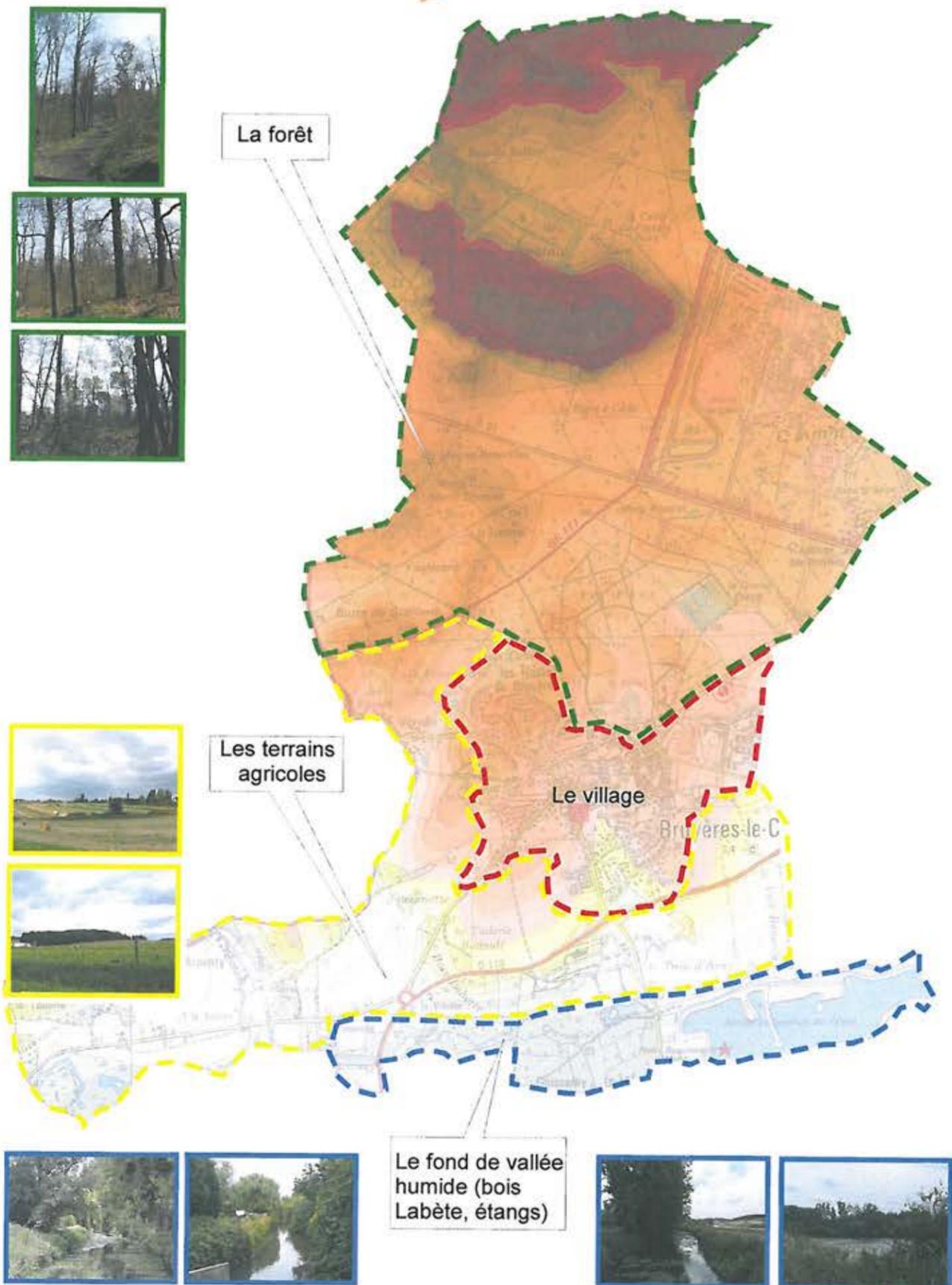
Sauf dans les parties humides, le sol est couvert de bruyères et de fougères ; cet espace se termine aux abords immédiats du village et, dans sa partie Nord-Ouest, aux Fosses et à la Poussinerie, par des friches, ronces et genêt



- **Le secteur intermédiaire agricole** est situé au Sud du bourg. Ces terrains agricoles représentent 300 hectares à flanc de vallée et sont bordés à l'Ouest par le vallon de la Charmoise qui va grossir la Rémarde. La trame agraire a conditionné la structure du paysage par la direction des courbes de niveau.



LES PAYSAGES



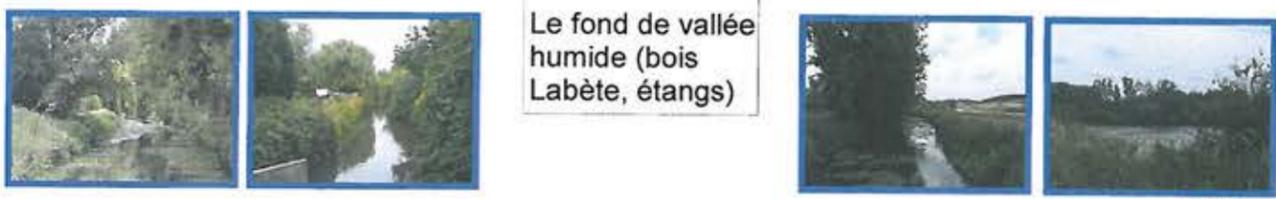
La forêt



Les terrains agricoles



Le fond de vallée humide (bois Labète, étangs)



- **Le bois Labète (Arny) descend jusqu'au fond de vallée humide** du cours d'eau lent de la Rémarde dont la Boëlle des Chevaliers est un bras. A Trémerolle, au Sud-Ouest, la rivière est à la cote 52. La vallée comporte également plusieurs plans d'eau, ceux des étangs de Trévoix, celui du parc d'Arny, les anciennes ballastières en limite avec Breuillet, en contrebas d'Arpenty. Les étangs de Trévoix ont été aménagés à la fin des années 70 pour régulariser les cours de la Rémarde et de l'Orge. Ils sont aujourd'hui classés dans une « zone de réserve naturelle », salubre pour la migration de certaines espèces d'oiseaux.

Ces secteurs, caractéristiques de milieux humides, jouent un rôle fondamental de refuge et de pépinière pour un grand nombre d'espèces animales y compris les poissons. Par ailleurs, il existe des milieux aquatiques temporaires à Bruyères qui s'assèchent naturellement au cours de l'été. Ces milieux sont colonisés par une faune et une flore particulière notamment un grand nombre d'invertébrés et d'amphibiens. Aujourd'hui, ces milieux temporaires sont devenus rares et il convient de les préserver.



### **B1. Les ZNIEFF**

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) mentionne notamment la qualité des différents paysages.

Amorcée en 1982 par le Ministère de l'Environnement, cet inventaire permet de disposer d'informations fiables et homogènes sur les secteurs de plus grand intérêt biologique ou écologique du territoire national.

Deux types de territoires sont identifiés dans l'inventaire :

- les zones de type I, caractérisées par leur intérêt biologique remarquable (présence d'espèces protégées, associations d'espèces ou espèces rares, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional),
- les zones de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes (ces zones peuvent par définition inclure plusieurs zones de type I).

Le territoire communal de Bruyères-le-Chatel est couvert par une ZNIEFF de type I, localisée sur le bassin de Trévoix et la prairie de Grusseroix.

Il comporte également une ZNIEFF de type II qui concerne la « Vallée de la Rémarde et Côte de Torfou » ainsi que la « Vallée de l'Orge ». Définie comme intérêt général, cette ZNIEFF a été recensée et classée par sa flore dont le respect est vital pour les faunes sédentaires et migratoires fréquentant le fond de vallée humide et ses étangs.

### **B2. Les Espaces Naturels Sensibles**

Tout espace non urbanisé qui présente un caractère de rareté et de fragilité peut être considéré comme un espace naturel sensible. Les espaces naturels sensibles ont été institués par la loi du 18 juillet 1985 en remplacement des périmètres sensibles dont la législation a été décentralisée au profit de l'ensemble des départements. L'article L 142-1 du code de l'urbanisme prévoit une protection spécifique pour ces espaces naturels en fonction de leur fragilité.

Le département de l'Essonne a recensé sur la commune 409 hectares d'espaces naturels sensibles (espaces boisés, prairies, carrières) en vue de favoriser leur protection et leur valorisation. Ils font l'objet d'un projet de préemption au bénéfice du Département de l'Essonne.

### **B3. Le parc d'Arny**

Le parc d'Arny présente des caractéristiques architecturales et naturelles remarquables. En effet, il est composé d'un parc boisé dont certains arbres à essences rares, un étang et une rivière.

Par ailleurs, un relevé floristique a été réalisé sur l'ensemble du domaine d'Arny. 153 espèces ont été recensées. La grande majorité représente des espèces communes, voire très communes. Toutefois, deux espèces rares, trois espèces assez rares et deux espèces très rares ont été recensées, qui devraient d'après le Conseil général de l'Essonne faire l'objet de mesures de protection.

### **C1. Les risques d'inondation**

La commune est située en bordure de la Rémarde et fait partie du bassin de risque de l'Orge supérieure. Elle a subi des inondations en décembre 1999 et en juillet 2000, suite à des épisodes pluvieux importants.

Les plans de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Orge supérieure et de la Rémarde ont été prescrits respectivement par arrêtés préfectoraux n° 2000/DDE/STEPE/0302 et n° 2000/DDE/STEPE/0300 le 19 décembre 2000.

### **C2. Les risques de sécheresse**

La commune de Bruyères-le-Châtel est répertoriée sur la carte d'aléa retrait-gonflement des formations argileuses et marneuses du département de l'Essonne éditée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) au ministère de l'Environnement et du Développement Durable. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune correspond à des zones de formation argileuse moyenne ou très sensible. Plusieurs arrêtés « catastrophes naturelles » ont été pris suite à des sinistres sécheresse pour la période 1989-1998.

### **C3. Les risques technologiques**

Le centre d'Etudes Nucléaires, connu sous le nom de CEB III est implanté sur la commune.

### **C4. Les nuisances sonores**

Plusieurs quartiers sont concernés par des nuisances sonores émises par le trafic routier des voies départementales qui traversent ou longent le bourg.

Le centre-ville est plus particulièrement touché par les nuisances puisque la Rue de la Libération est une voie à grande circulation dont la fluidité est contrariée par des stationnements sauvages, à proximité des commerces ou des écoles.

Ces nuisances pourraient être limitées en favorisant les liaisons entre quartiers à travers des modes de déplacement non polluants, tels que le vélo, la marche à pied, etc et en multipliant les parkings de proximité au sein du village.

Une partie de ces nuisances est également générée par la traversée de la commune par des usagers de transit.

Afin d'éviter ces nuisances, l'objectif est d'inciter ces usagers à emprunter les axes extérieurs à la commune.

Le bruit des avions de l'aéroport d'Orly est également perceptible depuis la commune et constitue une nuisance assez fortement ressentie par les habitants de Bruyères-le-Châtel.

## C5. Les pollutions

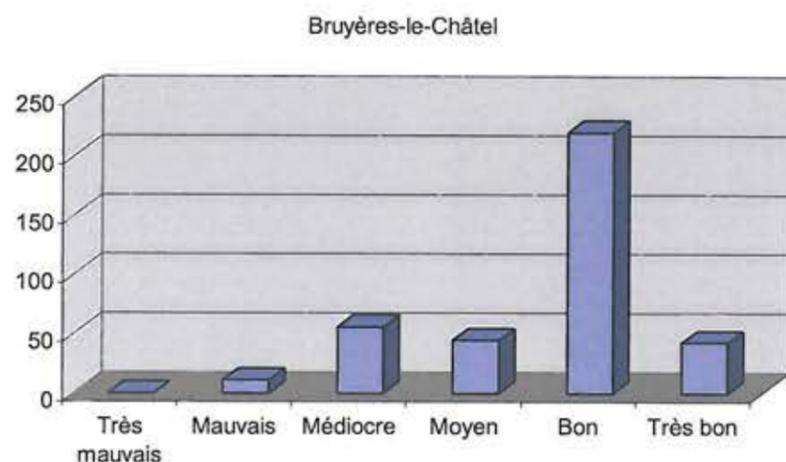
### ♦ La qualité de l'air

En 2003, la qualité de l'air à Bruyères-le-Châtel était bonne.

Les principaux problèmes de la qualité de l'air à Bruyères-le-Châtel résultent de la pollution de fond de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière provenant en grande partie du trafic engendré par le réseau départemental.

La pollution de fond, émise d'une manière générale par les activités humaines au niveau du sol ou à faible altitude se disperse plus ou moins dans l'atmosphère en fonction de la situation météorologique. La région parisienne dispose d'une situation globalement favorable à cette dispersion naturelle, grâce à un régime climatique océanique dominant, accompagné de vents assez forts et de précipitations régulières, ce qui contribue au brassage et au lessivage de l'atmosphère.

*Indice comparé de la qualité de l'air en 2003*



Sur l'année 2003, le nombre de jours où la qualité de l'air était bonne, voire très bonne (263 jours) est presque six fois supérieur à celui où la qualité était médiocre, mauvaise, voire très mauvaise (57 jours au total).

### ♦ La qualité de l'eau

Les lois de 1964 et 1992, puis la directive-cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, adoptée en 2000, ont successivement renforcé l'importance de la connaissance des milieux aquatiques pour une meilleure gestion de l'eau.

La loi du 3 janvier 1992 affirme la nécessaire gestion équilibrée de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestions des Eaux (SDAGE) qui fixe, pour chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales de cette gestion.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau voulue par la loi.

Conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques.

L'Orge étant une petite rivière urbaine, elle a du mal à absorber les eaux de ruissellement et les rejets polluants (eaux usées, pesticides, hydrocarbures, etc.) des communes qu'elle traverse. Au

niveau de Bruyères-le-Châtel, la qualité de l'Orge et de ses affluents est « mauvaise ». Cela signifie que la rivière est juste apte à l'irrigation ; les poissons peuvent y subsister mais difficilement.

Le syndicat mixte de la Vallée de l'Orge Aval œuvre depuis plusieurs années pour l'amélioration de la qualité de l'eau en insistant sur le besoin prioritaire de freiner l'arrivée des eaux de pluie à la rivière grâce à la réalisation de puisards ou de fossés et d'empêcher les mauvais raccordements entre eaux usées et eaux pluviales.

Aujourd'hui, la rivière a retrouvé des caractéristiques vivantes, toutefois des pollutions sont encore présentes.

### D1. Inventaire des ressources en eau :

*Eau* : L'eau provient du réservoir de la Butte Brûlée alimentée par les eaux de St Cyr-sous-Dourdan et Itteville. Le réseau est géré par la Compagnie des eaux et de l'Ozone, filiale de la Générale des Eaux. Périodiquement, la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de l'Essonne contrôle l'état sanitaire des eaux destinées à la consommation. Les résultats de ces prélèvements sont affichés en mairie.

*Assainissement Eaux usées / Eaux pluviales* : La commune appartient au Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge. Le système de collecte des eaux usées et d'eaux pluviales est de type 100% séparatif (à l'exception notable de quelques réseaux privés non entièrement séparatifs qui se jettent dans ses réseaux communaux).

Le réseau d'assainissement de la commune comptabilise environ 12,6 km de canalisations communales pour les eaux pluviales. A noter que dans les secteurs dépourvus des collecteurs d'eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle est la technique la plus couramment utilisée.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, sauf au hameau d'Arpenty, un réseau séparatif recueille les eaux usées et les eaux pluviales ; les premières étant dirigées vers le collecteur intercommunal de la Vallée de l'Orge et les secondes vers le ruisseau de la Fontaine Bouillant pour s'écouler vers la Rémarde.

De plus, la commune s'engage à répondre aux nouvelles dispositions qui stipulent que :

- les installations doivent assurer la collecte, le stockage éventuel et, si besoin, le traitement des eaux pluviales.
- la commune a l'obligation de soumettre à autorisation administrative les ouvrages et travaux susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique ou de nuire au libre écoulement des eaux.

### D2. Gestion des déchets

La commune de Bruyères-le-Châtel a délégué la compétence de la gestion des déchets au SICTOM du Hurepoix qui lui-même dépend du SITREVA pour le traitement.

Le SICTOM du Hurepoix propose des composteurs individuels pour l'habitat individuel, alternative à la collecte en porte à porte qui concourt à la réduction des tonnages de déchets verts ramassés.

#### ◆ Fréquence de collecte :

2 fois par semaine pour les ordures ménagères : le lundi et le jeudi.

#### ◆ Collectes sélectives :

Une fois par semaine pour les emballages : le lundi

Une fois par semaine pour le papier : le jeudi

Une fois par semaine pour la collecte du verre ménager : le jeudi

Une fois par semaine pour les déchets verts (+ biofermentescibles) : le mercredi

Une fois par mois pour les encombrants : le premier mercredi du mois

#### ◆ Localisation des déchetteries

Les habitants ont accès aux déchetteries, gérées par le SICTOM du Hurepoix à Egly et Briis-sous-Forges, en plus de Saint Chéron.

## CHAPITRE VII : CONCLUSION- SYNTHESE

## ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Bruyères-le-Châtel se trouve actuellement dans une phase de transition, avec un passé agricole encore présent aussi bien dans les esprits que dans le fonctionnement du territoire et une urbanisation qui s'étend depuis le centre-ville, sous forme de zones d'habitats pavillonnaires. Aujourd'hui, la commune doit s'adapter aux évolutions récentes qui ont transformé sa vie de village traditionnel.

### *Mode d'occupation du sol*

- Bruyères-le-Châtel est une commune essentiellement rurale : 84,5% du territoire est composé d'espaces naturels et agricoles.
- A l'issue de la phase de croissance urbaine des années 70, une grande majorité du territoire reste en zone naturelle, ce qui caractérise la commune et participe largement à la qualité du cadre de vie des habitants. Il convient de conserver cet équilibre, ce qui suppose de protéger de manière efficace les zones agricoles ou naturelles en encadrant le plus possible l'extension de l'urbanisation.

### *Développement de l'urbanisation*

- L'urbanisation est concentrée autour du château, de l'église et de la place André Simon, sous forme d'un village-rue.
- Une extension de l'habitat a eu lieu à la fin des années 70 à travers le développement de zones pavillonnaires en périphérie du bourg concourant à l'éirement progressif de l'agglomération.
- Trois hameaux existent à l'écart du village (Army, Arpenty et Verville) dont le développement devrait se stabiliser du fait de leur éloignement par rapport au bourg.
- Bien que la fonction résidentielle soit dominante aujourd'hui, elle n'est pas la seule et on note une certaine diversité dans la répartition des autres fonctions (commerciales, d'activités, d'équipements...) sur le territoire communal.

### *Formes urbaines*

- Afin de maintenir le caractère du village ancien, il convient de conserver les bâtiments anciens d'origine rurale, et de poursuivre les actions de réhabilitation ou de transformation du bâti ancien et notamment des anciens bâtiments agricoles.
- Toutefois, le vieux Bruyères est un secteur bâti dense ; les interventions de réhabilitation et de restructuration ne devront pas générer une augmentation importante du nombre de logements.

### *Patrimoine architectural*

- La commune de Bruyères-le-Châtel bénéficie d'un patrimoine architectural riche qui contribue à la qualité de vie des habitants. Ces monuments, en particulier les châteaux, sont autant d'éléments qui rappellent l'histoire de la commune. Ce patrimoine mérite d'être protégé et mis en valeur.

## FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

### *Circulation*

- De par son passé, la commune de Bruyères-le-Châtel possède des rues étroites. La création de lotissements durant la dernière décennie et la multiplication de logements issus d'anciennes fermes, bien souvent sans création de places de stationnement, génèrent aujourd'hui une circulation et un stationnement difficiles sur l'ensemble de la commune.
- La rue de la Libération et les routes départementales 152 et 82 sont des axes structurants étroits et peu adaptés au nombre de véhicules quotidien. De plus, une partie de la circulation est due à la traversée d'usagers pour une circulation de transit dans le sens nord-sud.
- L'aménagement de l'espace public présente quelques difficultés pour la circulation piétonne, dues à l'étroitesse des voies et des trottoirs qui posent des problèmes en particulier pour la circulation au sein du village des personnes à mobilité réduite.
- Ainsi, dans cet objectif et afin de favoriser les liaisons entre les différents quartiers, il conviendrait de mettre en connexion les sentes existantes et d'en développer de nouvelles pour obtenir un réseau complet de liaisons douces desservant l'ensemble des zones bâties.

### *Entrées du village*

- Les entrées du village marquent le passage entre l'espace rural et l'espace urbain, à travers une ceinture verte. Dans le cadre d'extensions urbaines du bourg, en particulier au Sud et à l'Est du village, il conviendrait d'apporter une attention particulière à ces entrées, afin de conserver cette « frange ville/campagne ».

### *Espaces publics*

- Les espaces publics sont nombreux et bien répartis sur le territoire.
- Toutefois, la place André Simon, bien qu'idéalement située au cœur du village, demeure un espace trop vaste, peu adapté à l'échelle du bourg.
- Le parc Collet mériterait une plus large ouverture sur la rue de la Libération.
- Dans le cadre d'une extension urbaine, un espace vert nouveau pourrait être à prévoir.

## FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE *(suite)*

### *Equipements publics*

- Le niveau d'équipements publics à Bruyères-le-Châtel permet de répondre de manière satisfaisante aux attentes des habitants. Par ailleurs, le contexte intercommunal dans lequel la commune évolue, lui permet de répondre de manière plus large aux besoins de ses habitants. Elle profite également de la proximité de pôles d'attraction tels que Monthéry ou Arpajon.
- Toutefois, restent pour l'avenir des besoins qui devraient être mieux pris en compte, auxquels le Contrat Régional tente de répondre, en particulier dans le domaine de la petite enfance. La délocalisation de la Poste et le réaménagement de la salle des fêtes sont également à l'étude.
- Par ailleurs, l'ensemble des équipements est dispersé sur le territoire. L'absence de liaison entre les équipements sportifs et le groupe scolaire pose quelques difficultés de fonctionnement. Un rapprochement des équipements scolaires et sportifs pourraient être une orientation à prendre afin de mieux les adapter aux besoins des habitants.
- De plus, se pose le problème de l'ancienneté de certains bâtiments, en particulier les écoles. En effet, afin de les maintenir à leur emplacement actuel, les équipements scolaires nécessitent d'importants travaux. La réalisation de ceux-ci pourrait être l'occasion de porter une réflexion particulière sur une meilleure organisation du groupe scolaire et sur son emplacement dans la commune.

### *Commerces*

- Le tissu commercial est adapté à l'échelle du village : 12 commerces dont un supermarché de taille relativement importante.
- La disparition des commerces situés au pied du château montre le déplacement au fil des années du tissu commercial, depuis le vieux Bruyères vers la place André Simon et la rue de la Libération.
- Toutefois la majorité des commerces souffre aujourd'hui d'un manque d'accessibilité qui génère des difficultés de stationnement et de circulation, en particulier au niveau de la rue de la Libération.
- Le dynamisme de la structure commerciale est un enjeu majeur pour l'avenir de la commune. Dans cette optique, un nouveau déplacement des commerces vers un lieu plus fonctionnel et de qualité pourrait être une réponse adaptée.

## ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS

### *Croissance démographique*

- L'évolution de la croissance démographique de Bruyères-le-Châtel a été rythmée par la réalisation d'opérations d'habitation. En effet, dans les années 65, la création des Hauts-de-Bruyères, grande opération de logements comprenant environ 120 pavillons explique en grande partie la croissance démographique. Il faudra attendre les années 90 pour voir la population augmenter à nouveau du fait de la réalisation de 200 nouveaux logements à la Fontaine Bouillant.
- La création de nouveaux logements a entraîné l'arrivée d'une population jeune en âge d'avoir des enfants, ce qui explique le taux de natalité élevé (15,30‰ en 1999). La conséquence de ces évolutions est une croissance de la population, générant de nouveaux besoins que la commune devra s'efforcer de satisfaire.
- Par ailleurs, force est de constater que le solde migratoire s'est ralenti depuis 1990 et il risque dans les années à venir de stagner, voire de devenir légèrement négatif, du fait de la diminution du nombre moyen de personnes par logement.
- Le solde naturel devrait lui aussi baisser car les nombreux ménages qui se sont installés dans la commune dans le cadre des grandes opérations de logements (ZAC de la Fontaine Bouillant, les Hauts-de-Bruyères) sont arrivés à l'âge d'avoir des enfants. Or cette phase passée, le nombre moyen de naissance devrait avoir tendance à diminuer.
- En l'absence d'un rythme suffisant de constructions nouvelles, Bruyères-le-Châtel risque de voir sa population stagner, voire diminuer et vieillir.

### *Caractéristiques des ménages*

- Le rajeunissement de la population constaté entre 1982 et 1990 est une caractéristique qui ne se retrouve pas habituellement, la tendance nationale allant plutôt vers un vieillissement de la population. Cela s'explique par le fait que les logements construits à cette époque étaient individuels et destinés à accueillir une population de jeunes ménages, en âge d'avoir des enfants.
- Toutefois, aujourd'hui la tendance à la diminution du nombre de personnes âgées de 20 à 39 ans et la présence de grands ménages sont deux phénomènes qui montrent que Bruyères-le-Châtel a du mal à garder ses jeunes et en particulier les jeunes en âge de travailler qui décohabitent de chez leur parent. La structure du parc de logements ne répond pas en effet aux attentes de cette catégorie de population, qui finit par déménager dans une autre commune.

### *Caractéristiques de la population active*

- Bruyères-le-Châtel est une commune résidentielle pour des ménages faisant partie des catégories plutôt aisées, et ce, de plus en plus. La catégorie des ouvriers est en nette diminution depuis 1982. Toutefois, le nombre de personnes faisant partie de la catégorie des professions intermédiaires demeure majoritaire et en forte progression, ce qui traduit une certaine mixité sociale.
- Parallèlement à ces évolutions, le nombre de retraités a constamment augmenté. Il atteint 23% de la population en 1999, soit près d'un quart des habitants de Bruyères-le-Châtel.

### *Migrations domicile-travail*

- Bruyères-le-Châtel constitue essentiellement une commune de résidence pour des actifs travaillant dans l'Essonne (la moitié des actifs). Cela tient à sa proximité de grands pôles d'emplois tels que Massy-Saclay, Evry ou Dourdan et génère des migrations quotidiennes domicile-travail très importantes.

## ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ET DU PARC DE LOGEMENTS *(suite)*

### **Caractéristiques du parc de logements**

- La structure du parc de logements présente les caractéristiques typiques des communes résidentielles de la seconde couronne parisienne, avec une forte proportion de grands logements et un statut de propriétaire nettement dominant.
- Depuis la fin des années 90, le parc évolue très peu et tend même actuellement vers une véritable stagnation du nombre de logements créés sur le territoire.
- Le nombre de logements sociaux est nettement insuffisant au regard des dispositions législatives mais également et surtout au regard des besoins réels de cette catégorie de logements sur la commune.

### **Perspectives d'évolution et besoins en logements**

- Le parc de logements n'est pas suffisamment diversifié pour permettre à un large éventail de population de s'installer ou de rester à Bruyères. En effet, les petits ménages (jeunes décohabitants ou personnes âgées) à la recherche de petits logements locatifs, et/ ou sociaux, ne trouvent pas d'offres adaptées à leurs besoins à Bruyères-le-Châtel.
- L'estimation du besoin en logements doit prendre en compte le desserrement des ménages. Le taux d'occupation par logement est de 2,8 à Bruyères-le-Châtel et à l'échelle du département, il est de 2,6. En prenant l'hypothèse que le nombre moyen d'occupant par logement de Bruyères se rapproche du niveau départemental, à nombre de logements constant, la population de la commune serait d'environ 2 810 habitants à l'horizon 2015, avec une perte de 203 habitants.  
Le nombre de logements à construire pour maintenir la population à son niveau actuel est le suivant :  $(3013/2,6)-1081 = 78$  logements environ.
- Par ailleurs, l'objectif de diversification du parc devrait se traduire par la réalisation d'une part plus importante de logements de taille moyenne et petite, ce qui devrait entraîner une diminution du nombre moyen d'occupant par logement dans les années à venir.

### **Estimation des besoins en logements d'ici 2015**

- Trois facteurs sont donc à prendre en compte :
  - la tendance à la diminution du nombre d'habitants par logement, qui devrait entraîner un besoin en logements de l'ordre de 50 à 60 nouveaux logements,
  - l'objectif de diversification du parc, qui devrait entraîner le besoin d'une dizaine de nouveaux logements,
  - le maintien du dynamisme démographique, avec une croissance modérée, qui devrait entraîner le besoin d'environ 8 nouveaux logements par an, soit un total de 80 logements sur 10 ans.
- Tous ces éléments d'analyse nous amènent à penser qu'il apparaît souhaitable de prévoir la réalisation d'environ 140/150 logements d'ici 2015, soit une moyenne de 14 à 15 nouveaux logements par an pendant 10 ans.
- Les futurs logements pourraient se répartir de la manière suivante :
  - sur la place André Simon et ses abords (dont un tiers seront des logements sociaux),
  - dans l'extension urbaine de la Croix de l'Orme (dont un tiers seront des logements sociaux),
  - dans le secteur Tatin,
  - quelques logements à l'emplacement actuel du Mille Club,
  - quelques logements nouveaux dans le tissu existant.

## ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE

- La commune bénéficie d'une situation particulière grâce à la présence sur son territoire de deux pôles d'emplois importants : CEA et l'entreprise Vitakraft.
- Ces deux activités, très diverses, vont être amenées à se développer et s'étendre dans un futur proche.
- Des projets ambitieux sont à l'étude et dans cette perspective, le site d'Arny semble être une opportunité intéressante.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

▪ La commune de Bruyères-le-Châtel bénéficie, grâce à son relief assez accidenté, de paysages riches et diversifiés. Tous les espaces naturels de la commune concourent à offrir aux habitants, outre un cadre de vie agréable, des opportunités de promenades et de loisirs intéressantes.

Les zones humides de la partie basse de la Rémarde constituent des milieux écologiques très riches mais également fragiles.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les éventuels projets d'extension urbaine devront se faire dans le respect de l'environnement. De plus, une attention particulière devra être apportée aux franges de l'urbanisation, autrement dit au rapport ville-campagne.

- Afin de protéger le cadre agréable de la commune et la richesse de son environnement, il conviendrait de :
- Protéger les zones agricoles et naturelles et en particulier, les coteaux boisés.
  - Préservation et réhabilitation du ruisseau de la Fontaine Bouillant.
  - Développer les modes de déplacement non polluants.
  - Protéger et conserver les zones humides de la partie basse de la commune afin de permettre l'épandage des eaux en cas d'inondation.

**DEUXIEME PARTIE :  
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR  
LE PLU**

## I. EXPLICATION DES CHOIX QUI ONT ÉTÉ FAITS POUR ÉTABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES DÉFINIS À L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME.

Les choix qui ont été faits de protéger les zones naturelles et agricoles, de favoriser la réhabilitation du bâti existant dans le village et l'ouverture de possibilités de construction en continuité du tissu existant (sites de la Croix de l'Orme et Tatin) répondent bien à l'objectif de maintien des grands équilibres entre la préservation des espaces agricoles et paysagés et un développement maîtrisé de l'urbanisation. Ces choix répondent aussi dans une large mesure au principe d'une utilisation équilibrée des espaces naturels, urbains, péri-urbains et ruraux.

La protection des zones naturelles, agricoles et boisées aura aussi des conséquences positives sur la préservation du sol et du sous-sol et répondra au principe de la préservation des écosystèmes, des espaces verts, des sites et des paysages. Par ailleurs, les fonds de parcelles seront protégés puisque les plus importants d'entre eux sont classés en Espaces Paysagers Remarquables.

La préservation de la qualité de l'eau est prise en compte par des mesures sur la maîtrise des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols. De plus, différentes mesures ont été prises dans le cadre du PLU pour retenir les eaux pluviales et favoriser leur infiltration sur les parcelles.

Le choix qui a été fait de prévoir l'accueil de nouveaux logements pour maintenir l'équilibre démographique de manière modérée et stable, d'accueillir des activités économiques et de déplacer et moderniser les équipements publics permet de répondre au principe de la diversité des fonctions urbaines et de l'équilibre habitat/emploi. Ce choix traduit également le souci de prévoir des capacités suffisantes pour répondre aux besoins en terme d'habitat, d'emploi et d'équipements collectifs.

Toutefois, il faut rappeler que la municipalité a souhaité réguler la croissance démographique. La réponse en terme d'habitat a donc été prévue de manière progressive et modérée, à travers des opérations échelonnées dans le temps.

Dans l'attente du PLH intercommunal, les pistes pour répondre aux besoins en logements dans la commune existent dans la réalisation de constructions nouvelles diversifiées à la fois dans la forme, la typologie ou le statut d'occupation, la réhabilitation de logements existants et les opérations d'acquisition / amélioration.

Par ailleurs, plusieurs choix répondent au principe de la maîtrise des besoins en déplacements et de circulation automobile :

- la possibilité d'accueillir de nouvelles activités sur le territoire communal : en effet, Bruyères-le-Châtel connaît un taux de migration alternante très élevé et l'arrivée de nouvelles entreprises sur le territoire communal, pourra permettre à certains actifs travaillant actuellement à l'extérieur de trouver un emploi sur la commune. Ce rapprochement habitat/emploi risque de ne se faire que très lentement et à une petite échelle, mais compte tenu de l'ampleur du problème des déplacements domicile/ travail en Ile-de-France et de l'apport considérable en qualité de vie que

peut constituer un tel rapprochement, même si le résultat est modeste, il contribuera néanmoins à aller dans le sens d'une évolution positive.

- L'aménagement des circulations douces dans la traversée du village, notamment pour les trajets qui vont vers le centre-ville et la place André Simon.

Ces choix effectués en faveur de la maîtrise de la circulation automobile auront également des conséquences positives sur la préservation de la qualité de l'air.

Le choix de limiter le trafic de transit et la vitesse dans la traversée du village répond à l'objectif de réduction des nuisances sonores.

Enfin, le choix de conserver le village traditionnel et de protéger le patrimoine répond à l'objectif de sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti. De plus, la création de nouveaux logements sur la place André Simon et dans le site de la Croix de l'Orme vise à répondre à une demande plus large en terme de besoin en logements (locatifs, sociaux...), ce qui permettra de diversifier l'offre en logements et d'apporter des éléments de réponse en terme de parcours résidentiel.

Le tableau figurant ci-après montre la concordance entre les orientations retenues pour établir le PADD et les principes définis par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

**Présentation des choix effectués pour établir le PLU**

	Les enseignements du diagnostic	PADD et Orientations Particulières	Zonage et règlement
Environnement	<p><i>La commune de Bruyères-le-châtel bénéficie, grâce à son relief accidenté, de paysages riches et diversifiés</i></p> <p>Une zone agricole et naturelle occupe une part importante du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les espaces agricoles</li> </ul>	<p>Délimitation de la zone A Zone réservée aux activités agricoles dans laquelle un soin attentif sera porté aux constructions autorisées afin d'assurer leur insertion dans l'environnement.</p>
	<p><i>Le Nord de la commune est recouvert par un vaste massif forestier.</i></p> <p>Quelques espaces boisés qui sont également présents sur le reste du territoire communal</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conserver les espaces boisés</li> </ul>	<p>Délimitation d'une zone N affectée d'Espaces Boisés Classés (EBC).</p>
	<p>Des zones humides qui constituent des atouts intéressants pour la promenade et les loisirs, mais qui demeurent des milieux naturels fragiles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et conserver le fond de vallée humide</li> </ul>	<p>Délimitation d'une zone N où le fond de vallée humide sera protégé et ouvert au public, sous certaines conditions.</p>
	<p><i>La ville et la campagne tissent des liens étroits qui nécessitent de traiter avec soin les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels.</i></p> <p>Des franges de l'urbanisation qui doivent être réservées aux espaces verts afin de garantir une transition harmonieuse avec la campagne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conserver le rapport Ville-Campagne</li> </ul>	<p>Dispositions particulières aux articles 7 et 13, ainsi qu'à l'article 11 en cas d'Espaces Paysagers Remarquables (EPR), aux limites entre les zones U, AU et A.</p>

	Les enseignements du diagnostic	PADD et Orientations Particulières	Zonage et règlement
Environnement	Des espaces verts, tels que le parc Collet, qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les éléments du patrimoine naturel dans le village</li> <li>○ Créer un nouvel espace vert dans le cadre du projet d'aménagement du site de la Croix de l'Orme</li> </ul>	<p>Instauration d'Espaces Paysagers Remarquables (EPR) pour les principaux éléments patrimoniaux de la ville.</p> <p>Identification d'un nouvel espace vert public à l'intérieur de la zone AU.</p>
Patrimoine architectural	Un patrimoine architectural riche qui rappelle l'histoire de la commune et contribue à la qualité de vie des habitants	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer la mise en valeur du bâti traditionnel</li> <li>• Renforcer la protection du patrimoine architectural du village</li> </ul>	<p>Délimitation des zones UA et UB avec des dispositions particulières à l'article 11. Permis de démolir.</p> <p>Elaboration d'un cahier de recommandation.</p>
Equipements	Des locaux scolaires anciens et souvent peu adaptés pour accueillir les élèves dans les meilleures conditions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répondre aux besoins des habitants en terme d'équipements publics</li> <li>○ Réaliser un projet d'aménagement des équipements scolaires et sportifs sur le site de la Croix de l'Orme</li> </ul>	<p>Délimitation de la zone AU qui permettra la réalisation d'un projet d'ensemble en vue de créer de nouveaux équipements scolaires et sportifs.</p>
	Un manque de liaison entre les équipements sportifs et le groupe scolaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réaliser un projet d'aménagement réunissant les équipements scolaires et sportifs sur le site de la Croix de l'Orme</li> </ul>	<p>Délimitation de la zone AU1 qui permettra la réalisation d'un projet d'ensemble réunissant les équipements scolaires et sportifs.</p>
Espaces publics	La place André Simon, bien qu'idéalement situé au cœur du village, demeure un espace trop vaste, peu adapté à l'échelle du bourg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penser à une meilleure qualification de cet espace, en particulier à travers la création d'une place de village animée</li> </ul>	<p>Délimitation de la zone UP qui permettra la réalisation d'un aménagement de la place André Simon.</p>
	Certains espaces publics souffrent d'un manque d'accessibilité, notamment au niveau des commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieux adapter les espaces publics à la vie quotidienne et en particulier, au niveau des commerces</li> <li>• Réaliser l'aménagement de la Place André Simon et permettre l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des bâtiments</li> </ul>	<p>Délimitation de la zone UP qui favorisera l'implantation des commerces autour de la place en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments.</p>

	Les enseignements du diagnostic	PADD et Orientations Particulières	Zonage et règlement
Circulation	Un réseau général de circulation, hérité du passé, qui s'est trouvé rapidement dépassé par la multiplication de l'usage des véhicules automobiles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation</li> <li>• Permettre la réalisation de parkings de proximité en centre-ville <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réaliser une requalification des espaces publics, notamment à travers une meilleure organisation de la place André Simon</li> <li>○ Créer de nouveaux espaces publics dans le cadre de l'aménagement du site de la Croix de l'Orme</li> </ul> </li> </ul>	<p>Délimitation de la zone UP qui permettra la réalisation d'un aménagement de la place André Simon.</p> <p>Délimitation de la zone AU qui permettra la réalisation d'un nouvel espace public où la circulation et le stationnement seront facilités.</p>
	Un aménagement de l'espace public qui présente quelques difficultés pour la circulation piétonne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les liaisons douces <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Créer un nouvel espace public sur le site de la Croix de l'Orme où les circulations douces seront développées</li> </ul> </li> </ul>	<p>Délimitation d'emplacements réservés.</p> <p>Délimitation de la zone AU qui permettra la réalisation d'un nouvel espace public où de nouveaux chemins piétons seront créés.</p>
Logements	Un parc de logements qui n'est pas suffisamment diversifié pour permettre à un large éventail de population de s'installer ou de rester à Bruyères	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les habitants <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réaliser un projet d'aménagement sur le site de la Croix de l'Orme qui accueillera de nouveaux logements</li> <li>○ Réaliser un projet d'aménagement sur le site Tatin qui permettra la réalisation de nouveaux logements</li> <li>○ Réaliser l'aménagement de la place André Simon qui permettra l'implantation de nouveaux logements</li> <li>○ Assurer une partie de logements sociaux dans les différents programmes nouveaux</li> </ul> </li> </ul>	<p>Délimitation de la zone UP.</p> <p>Délimitation de la zone AU (Croix de l'Orme).</p> <p>Délimitation de la zone UGa (Tatin).</p>

	Les enseignements du diagnostic	PADD et Orientations Particulières	Zonage et règlement
Activités	Les deux principales activités implantées sur la commune (le CEA et Vitakraft) vont être amenées à se développer et à s'étendre. Or leur emprise actuelle les empêche actuellement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etendre les activités sur le site de Morionville</li> </ul>	Extension de la zone UI.
	Le site d'Arny est une zone d'activités aujourd'hui délaissée qui bénéficie d'un parc verdoyant et qui demeure adapté à l'accueil d'activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Redonner au site d'Arny sa vocation de zone d'activités économiques <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réaliser l'aménagement du parc d'Arny</li> </ul> </li> </ul>	Délimitation de la zone AUJ à vocation activités. Dispositions particulières aux articles 11 et 13 en vue de garantir la bonne intégration des constructions dans le paysage et de conserver le cadre environnemental du site. Mise en place d'indications réglementaires sur le document graphique.

## II. EXPLICATION DES CHOIX QUI ONT ETE FAITS POUR LA DELIMITATION DES ZONES AU REGARD DES OBJECTIFS ET PRINCIPES DEFINIS A L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME.

### *Zones U*

D'une manière générale, la délimitation des zones U a été faite en prenant en compte les principes de maintien des grands équilibres, d'un développement urbain maîtrisé, de prévention des risques et de la maîtrise des besoins en déplacements.

La zone UA correspond à l'enveloppe du village traditionnel. Elle comprend de nombreuses constructions anciennes, représentatives du passé historique de la ville. Certaines d'entre elles présentent une grande qualité architecturale et ont été bien conservées ou réhabilitées. Les formes urbaines ainsi que les styles, les matériaux, les couleurs, même s'ils présentent une certaine diversité, sont assez homogènes.

La délimitation de cette zone répond au principe de la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti et au principe de diversité des fonctions, celle-ci accueillant des fonctions diversifiées (habitat mais également des équipements et quelques commerces et services). La délimitation s'appuie également sur l'analyse des formes urbaines actuelles dans le village traditionnel.

La délimitation des zones UB, UC, UD, UG, UH et UP a été faite de manière à répondre aux besoins présents et futurs dans le domaine de l'habitat. Les critères de délimitation de ces zones résultent de la prise en compte des différentes catégories de formes urbaines :

- La zone UB constitue l'extension du village traditionnel, elle correspond au centre du village. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations individuelles, groupées ou collectives ainsi que des commerces, services ou activités, compatibles avec le voisinage des habitations. Elle comporte un secteur UBa et un secteur UBb, comportant des propriétés implantées sur de grandes parcelles dont il convient de protéger le caractère.
- La zone UC correspond à un ensemble d'habitat collectif.
- La zone UD correspond aux habitations et constructions implantées dans les hameaux.
- La zone UG correspond aux secteurs d'habitations individuelles réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement ou habitat groupé) dans les trente dernières années. Ce sont des ensembles très homogènes composés de formes urbaines constituées, qui ne présentent que très peu de capacités d'évolution. Cette zone a été divisée en deux secteurs : un secteur UG a, correspondant aux quartiers de la Fontaine Bouillant, de la Croix de l'Orme et de la Vigne Dieu ; et un secteur UG b, correspondant au futur quartier d'habitations individuelles sur le site Tatin.
- La zone UH correspond aux secteurs d'habitations individuelles diffuses.
- La délimitation de la zone UP vise à répondre à l'objectif de réaménagement de la place André Simon, à travers l'implantation de nouveaux logements, collectifs et individuels, ainsi que de commerces en rez-de-chaussée.

#### **La zone UI**

La délimitation des zones UI a été faite pour prendre en compte l'objectif de répondre aux besoins en activités. Elle correspond à quatre emplacements sur le territoire communal.

#### **La zone AUJ**

Il est prévu l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU J située au sud de la commune sur le site d'Arny, destinée à accueillir à court ou moyen terme des activités dans un cadre paysager. Cette zone d'activités se fera dans le respect des principales entités paysagères, afin de conserver la qualité environnementale de ce site.

Ce site, anciennement urbanisé, est aujourd'hui totalement désaffecté. Il est insuffisamment équipé et l'état des réseaux existants est obsolète. Par ailleurs, ce site conserve une forte identité paysagère et boisée dont l'évolution ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble maîtrisée et encadrée. La conjonction de ces différents éléments, et la nécessité de prévoir des aménagements de requalification de la desserte et des réseaux impose le classement de ce site en zone AUJ.

#### **La zone AUL**

La délimitation de la zone AUL vise à répondre à l'objectif de prévision de capacités suffisantes pour les équipements actuels et futurs, conformément aux prescriptions du Schéma Directeur Local, à plus ou moins long terme et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Elle est située au sud de la commune, en limite de Breuillet.

Ce site identifié par le schéma directeur du SECAM est maintenu au titre du PLU. Ceci s'inscrit dans le cadre d'un respect de la compatibilité du PLU par rapport au schéma directeur du SECAM.

#### **Zone AU**

Il s'agit du site de la Croix de l'Orme, actuellement insuffisamment équipé, aussi bien en termes d'accès et de voies qu'en termes de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Elle est destinée à être urbanisée afin d'accueillir un pôle d'équipements publics (scolaires et sportifs) ainsi qu'un nouveau quartier d'habitations, qui privilégiera un habitat mixte dans sa forme, de façon à attirer une population plus jeune. Elle conservera un caractère paysager participant ainsi au maintien des grands équilibres.

#### **Zones A et N**

La délimitation des zones A et N répond aux principes du maintien des grands équilibres entre le développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières et la protection des espaces naturels et des paysages. Elle répond aussi au principe de préservation des espaces verts, des écosystèmes, du sol et du sous-sol.

#### **La zone A**

La délimitation de la zone A a été faite en prenant en compte la qualité des terres et leur valeur agricole.

#### **La zone N**

La délimitation des zones N a été faite en prenant en compte des critères liés à la géographie ou aux paysages : relief, fonds de vallée, zones humides. Le règlement vise à assurer la protection de ces zones sensibles. Il n'autorise que les constructions ou installations nécessaires à la gestion de la zone ainsi que les extensions modérées des constructions existantes. Il existe 4 sous-secteurs :

- **N1** : constructions et installations nécessaires à l'aménagement ou la réhabilitation du Château.
- **N2** : installations légères à vocation agricole, de loisirs ou sportive s'inscrivant dans le cadre du haras de Bel Air ; constructions agricoles qui atteignent une demi SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum.
- **N3** : extension des constructions existantes jusqu'à 20 % de la SHON bâtie à la date d'approbation du PLU (une seule extension de la construction sera autorisée), à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- **N4** : installations et aménagements à vocation de parc de stationnement de surface et paysager.

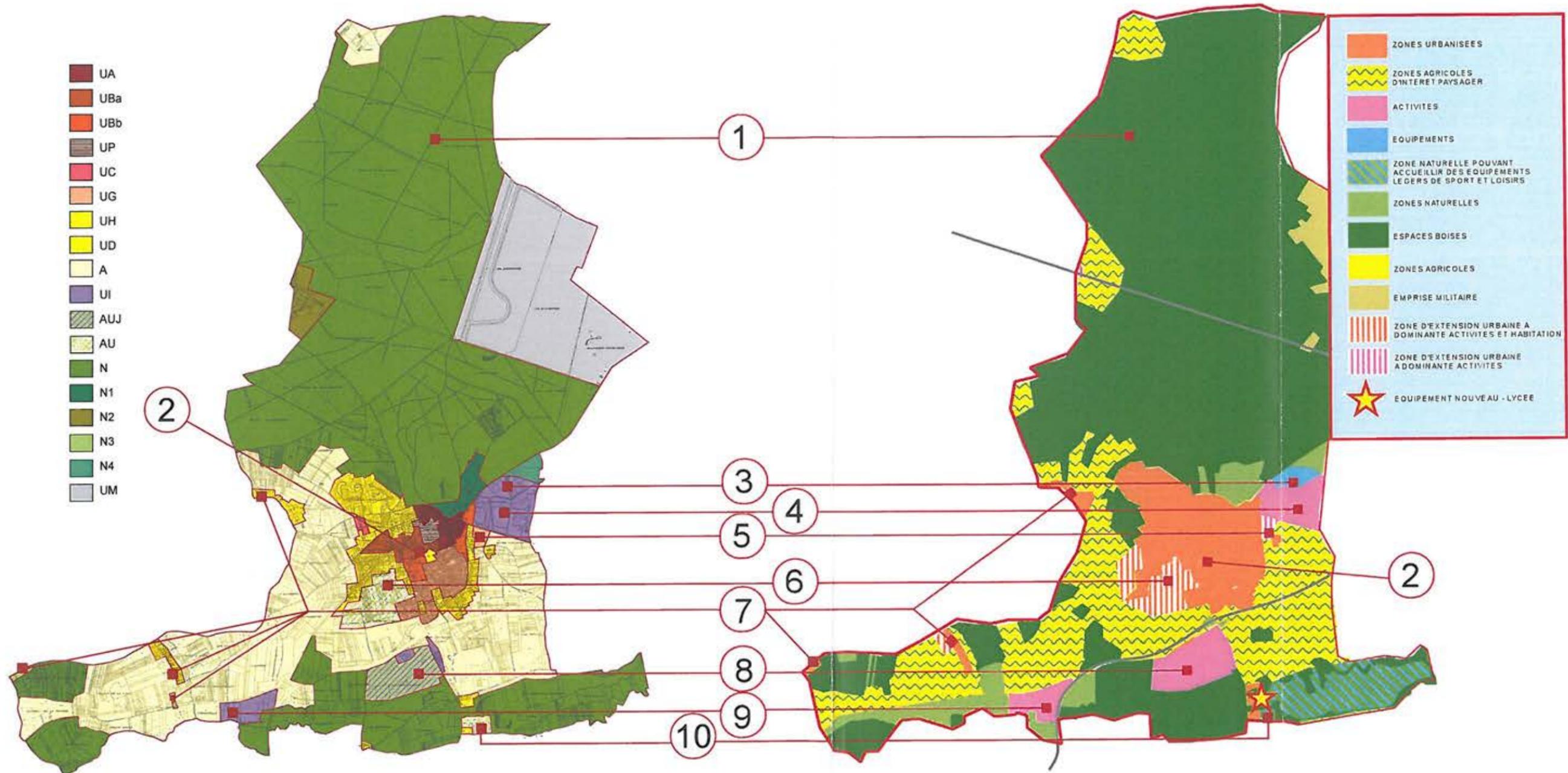
Le sous-secteur N4 correspond aujourd'hui à un site qui est à valoriser. Au titre du PLU, la vocation d'espace paysagé est maintenue et deux objectifs complémentaires sont définis :

- Favoriser la qualification et l'intégration paysagère du site,
- Assurer une continuité du site actuel et futur en lien avec l'implantation du projet ter@tec, où l'on rend possible la création d'un parking paysagé sur ce secteur.

Le tableau figurant page suivante montre la concordance entre les orientations retenues pour établir le PADD et les principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.



# JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE ZONAGE AU REGARD DES PRESCRIPTIONS DU SECAM



**1** La forêt de la Roche Turpin est en espace boisé au SECAM. Les espaces agricoles sont en zones agricoles d'intérêt paysager, la partie basse de la Rémarde, en zone naturelle pouvant accueillir des équipements légers de sports et loisirs et en espaces naturels. Tous ces secteurs sont identifiés en zone N ou A dans le zonage. De plus, les bois sont protégés par l'inscription en espace Boisé Classé.

**2** Le village est identifié en zone urbanisée au SECAM. Dans le zonage, il correspond aux zones UA, UB, UC, UG, UH, UP et AU.

**3** Le site de Morionville était identifié en équipement au SECAM, résultant de la prise en compte de l'existant. Suite au diagnostic, cet espace s'est avéré répondre davantage au besoin d'extension des activités. Il est classé en zone UI dans le zonage.

**4** La zone d'activité existante à l'est du village est identifiée en activité au SECAM. Sa vocation est confirmée dans le zonage où elle est classé en UI.

**5** Le site Tatin était identifié en zone d'extension urbaine à dominante activités au SECAM. Située en continuité du tissu existant, cette zone est identifiée en extension urbaine à dominante habitation au PADD. Elle est classée en zone UG dans le zonage.

**6** Le site de la Croix de l'Orme est identifié en zone d'extension urbaine à dominante d'habitat. Il est classé en zone à urbaniser (AU).

**7** Les hameaux et l'habitat isolé sont repérés en zones urbanisées au SECAM. Ils sont classés en zone UD et N3 dans le plan de zonage.

**8** Le site d'Arny est identifié en activités au SECAM. Sa vocation de zone d'activités est affirmée au PADD et il classé en zone AUJ au PLU.

**9** La zone d'activités Trémerolle au sud de la commune est identifiée en activités au SECAM. Elle est classée en zone UI dans le zonage.

**10** Prise en compte d'orientation prévue au SECAM (projet non confirmé à ce jour).

**Principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme**

<b>Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>	Maintien des grands équilibres entre : - Renouvellement urbain, développement urbain, développement de l'espace rural - Préservation des espaces agricoles et forestiers, protection des espaces naturels et des paysages. En respectant les objectifs du développement durable	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, équilibre entre l'emploi et l'habitat en tenant compte notamment des moyens de transport et de la gestion des eaux. Prévoir les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour répondre aux besoins présents et futurs en matière d'			Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux	Maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile	Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol. Préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains	Réduction des nuisances sonores	Sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti	Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances
		Habitat	Activités économiques	Activités sportives ou culturelles et équipements publics						

**1 – Préserver le cadre de vie et protéger les zones naturelles, agricoles et boisées :**

- Protéger les espaces agricoles	Affirmer la vocation des espaces agricoles existants.				Affirmer la vocation des espaces agricoles existants.		Affirmer la vocation des espaces agricoles existants.			Affirmer la vocation des espaces agricoles existants.
- Conserver le rapport ville-campagne	Respecter et mettre en valeur les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels.				Respecter et mettre en valeur les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels. Préserver les perspectives sur le village.		Préserver les paysages naturels aux franges de l'urbanisation.			Préserver les paysages naturels aux franges de l'urbanisation.
- Protéger les éléments du patrimoine naturel dans le village	Protéger les éléments du patrimoine naturel dans le village. Protéger les espaces verts privés.				Protéger les éléments du patrimoine naturel dans le village. Protéger les espaces verts privés.		Protéger les éléments du patrimoine naturel dans le village. Protéger les espaces verts privés.			Protéger les éléments du patrimoine naturel dans le village. Protéger les espaces verts privés.
- Protéger et conserver le fond de vallée humide	Protéger les milieux écologiques de la partie basse de la Rémarde.				Protéger les milieux écologiques de la partie basse de la Rémarde.		Protéger les milieux écologiques de la partie basse de la Rémarde.			Protéger les milieux écologiques de la partie basse de la Rémarde.
- Conserver les espaces boisés	Affirmer la vocation des espaces boisés existants.				Affirmer la vocation des espaces boisés existants.		Affirmer la vocation des espaces boisés existants.			Affirmer la vocation des espaces boisés existants.

2 – Conserver et mettre en valeur le patrimoine architectural :

- Améliorer la mise en valeur du bâti traditionnel	Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.	Maintenir le caractère du village ancien.			Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.		Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.		Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.	
- Renforcer la protection du patrimoine du village	Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.	Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.			Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.		Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.		Prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles en permettant la réhabilitation des constructions existantes.	

3 – Améliorer la vie quotidienne des habitants :

- Répondre aux besoins des habitants en terme d'équipements publics				Réunir les équipements scolaires et sportifs au sein d'un même lieu. Construire de nouveaux équipements scolaires et sportifs.		Offrir un bon niveau d'équipement et de commerces de proximité au sein du village permet de diminuer les déplacements en voiture.				
- Mieux adapter les espaces publics à la vie quotidienne et en particulier au niveau des commerces			La requalification des espaces publics, notamment la place André Simon, contribuera à favoriser le commerce de proximité.			Offrir un bon niveau d'équipement et de commerces de proximité au sein du village permet de diminuer les déplacements en voiture.				
- Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation et favoriser les liaisons douces						Offrir un bon niveau d'équipement et de commerces de proximité au sein du village permet de diminuer les déplacements en voiture.	Développer les liaisons douces pour améliorer les déplacements inter-quartiers et l'accessibilité aux équipements et aux commerces.	Développer les liaisons douces permettra de diminuer les déplacements en voiture.		Développer les liaisons douces permettra de diminuer les déplacements en voiture.
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les habitants	Règles modérées pour l'extension et l'amélioration des logements dans les quartiers d'habitat.	Règles modérées pour l'extension et l'amélioration des logements dans les quartiers d'habitat.								

4 – Favoriser le développement économique en confirmant la vocation des zones d'activités et en prévoyant des extensions :

<p>- Etendre les activités du site de Morionville</p>			<p>Permettre l'extension des activités du site de Morionville. Redonner au site d'Army sa vocation initiale, d'activités économiques.</p>			<p>Accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire communal permet de diminuer les déplacements domicile/travail en voiture.</p>				<p>Accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire communal permet de diminuer les déplacements domicile/travail en voiture.</p>
<p>- redonner au site d'Army sa vocation de zone d'activités économiques</p>			<p>Permettre l'extension des activités du site de Morionville. Redonner au site d'Army sa vocation initiale, d'activités économiques.</p>			<p>Accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire communal permet de diminuer les déplacements domicile/travail en voiture.</p>				<p>Accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire communal permet de diminuer les déplacements domicile/travail en voiture.</p>

besoins des habitants en permettant le regroupement des équipements en un lieu unique. La mise en œuvre de ces orientations est traduite par les délimitations de la zone AU.

### 3) L'amélioration des conditions de transports

L'amélioration des conditions de transports sur le territoire fait l'objet d'une orientation du projet d'aménagement et de développement durable de la commune. En effet, le développement des circulations douces à l'échelle de l'ensemble du territoire communal est mis en avant, ainsi que l'amélioration du stationnement. La mise en œuvre de ces orientations est traduite par les délimitations d'emplacements réservés destinés à reconstituer certains chemins qui ont aujourd'hui disparus.

### 4) La dynamisation de l'activité économique

La dynamisation de l'activité économique est prise en compte à travers l'objectif de développer l'économie locale sur le territoire en permettant l'extension des zones d'activités sur la commune (délimitation des zones UI et AU J). Le développement envisagé consiste en une extension des activités sur le site de Morionville, à l'est du village, ainsi que sur le site d'Army, qui retrouve sa vocation initiale de zone d'activités économiques. Ces extensions auront lieu en continuité du tissu existant.

### 5) La protection des terres agricoles, des espaces boisés, des sites et des paysages, des espaces naturels tels que la Vallée de l'Orge

La protection des terres agricoles, des espaces boisés, des sites et des paysages, des espaces naturels tels que la Vallée de l'Orge, affirmée dans le schéma directeur, est largement reprise et développée dans le PADD. En effet, l'objectif du PADD sur ce thème est, non seulement de préserver ces espaces, mais également de mettre en œuvre des projets permettant une requalification de certains d'entre eux, en particulier les espaces publics et le développement des espaces verts. Au titre des espaces verts et agricoles, l'objectif de préservation est affirmé par la délimitation des zones A et N, et, dans le cadre de la création du nouveau pôle d'équipements, où un espace vert de promenade et de détente sera créé, par la délimitation de la zone AU.

Par ailleurs, la prise en compte des cônes de vues qui visent la préservation des perspectives sur le château et sur l'église est affirmé dans le cadre du règlement par la limitation des hauteurs des constructions. En effet, cette limitation est portée à la fois sur la hauteur au faîtage (10 mètres) et à l'égout du toit (6 mètres). Ainsi, toutes les constructions dans le village présenteront toujours une volumétrie bien inférieure à celle de l'église et du château, ménageant ainsi leur visibilité.

### 6) La dynamisation et la mise en valeur des centres anciens

Enfin, l'objectif de dynamiser et de mettre en valeur les centres anciens est également mis en exergue dans le PADD et les orientations particulières. La mise en œuvre de cette orientation est traduite par la délimitation de la zone UA et UP.

#### ▪ **Respect des extensions prévues au SECAM**

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le développement envisagé par le schéma directeur local consistait en quatre extensions : trois à dominante habitat et une à dominante activités.

Au regard des orientations prévues au projet d'aménagement de la commune de Bruyères-le-Châtel, les extensions prévues sont respectées. Deux extensions à dominante habitat sont prévues en continuité du tissu existant, au sud-ouest et à l'est du village et une extension à dominante activités, au nord de la zone existante, sur le site de Morionville. Au regard des enseignements du diagnostic, l'emplacement actuel des équipements sportifs s'avère inadapté : non seulement, il est localisé dans une zone d'activités, mais de plus, il est excentré par rapport au village. En conséquence, le choix a été fait de réunir les équipements sportifs et scolaires dans un lieu unique, sur le site de la Croix de l'Orme et ainsi d'étendre la zone d'activités par le nord, sur l'actuel site de Morionville. Par ailleurs, le site Tatin s'avère mieux adapté à recevoir de l'habitat que de l'activité, puisqu'il se trouve en continuité du tissu existant et à proximité du cœur du village.

#### ▪ **Respect des limites espaces urbains / espaces naturels**

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le SECAM identifie en secteurs naturels ou boisés la majorité de la commune.

Au titre du PADD, ces secteurs sont identifiés en espaces naturels et terres agricoles qu'il convient de protéger. La transcription réglementaire classe en zones N ou A la totalité de ces secteurs. De plus, le bois est protégé par l'inscription en Espace Boisé Classé.

Le projet de la commune de Bruyères-le-Châtel s'avère donc être cohérent et respectueux de l'environnement, puisque les extensions ont été prévues en limitant au maximum la consommation de l'espace et respectent la totalité des espaces naturels et boisés identifiés au SECAM.

Par ailleurs, les extensions prévues au PLU de la commune ne consomment pas la totalité de celles prévues au SECAM, en vue de répondre autant que possible à l'objectif de la maîtrise de l'urbanisation.

Les documents ci-après permettent de visualiser comment le PADD et le zonage prennent en compte les orientations du SECAM et justifient les choix retenus par rapport aux orientations.

Le PLU exprime un projet actualisé et adapté au territoire qui s'inscrit dans les objectifs du schéma directeur du SECAM. Ce projet vise à la dynamisation de l'activité économique existante, sans remise en cause du principe de mise à disposition des habitants des équipements sportifs qui leur sont nécessaires, ni celui de l'équilibre habitat / emploi sur la commune et sans porter atteinte au paysage et à l'environnement.

#### **La prise en compte de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain

le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation.

Sur la commune de Bruyères-le-Châtel, sont concernées la RD 116d sur 2x100 mètres et les RD 116 et RD 97 sur 2x75 mètres.

La RD 116d traverse la commune d'est en ouest et recevait en 2002, un trafic moyen journalier de 6 980 véhicules par jour. Toutefois, les espaces traversés par cette voie départementale ne présentent pas un caractère urbanisé et il n'y est pas prévu de nouvelles constructions. Seule une petite zone d'activités borde la voie au sud. Mais aucune évolution de celle-ci n'est prévue au PLU. Par ailleurs, ce secteur ne présente en aucun cas un caractère d'entrée de ville.

Ainsi, seule une partie de la zone AU est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, sa partie ouest étant située à moins de 75 mètres de la RD 116. Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Au regard du principe d'aménagement présenté dans l'orientation particulière relative au projet de la Croix de l'Orme (zone AU), il n'est pas prévu de constructions dans la partie du secteur concernée par l'article L 111-1-4. En effet, cet espace est réservé en vue d'aménager un accès, ainsi qu'un espace paysager pour permettre la desserte de la zone. L'ensemble des constructions sera implanté au-delà. Par ailleurs, deux autres points d'accès sont prévus sur la RD 116 qui diversifieront la desserte de la zone et pour lesquels un soin particulier sera apporté à la qualité de l'aménagement et à la sécurité. A ce titre, l'élargissement de l'espace public est pris en compte par les deux emplacements réservés prévus à cet effet.

Une étude d'entrée de ville relative à la RD 116 est intégrée au dossier de PLU pour démontrer que le site urbanisé de Morionville présente un projet d'aménagement cohérent et de qualité. En effet, ce site doit accueillir des activités (Ter@tec...) en remplacement des équipements sportifs actuels et sera valorisé par le projet avec un souci d'intégration paysagère, architecturale et environnementale.

#### **L'habitat des gens du voyage**

Le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelés à y venir, notamment pour des raisons économiques. A cet égard, le schéma départemental adopté par arrêté préfectoral n°2003-DDE-SH-0016 du 29 janvier 2003 a fait l'objet d'une publication le 17 février 2003 qui dispose que la commune de Bruyères-le-Châtel n'est pas soumise à l'obligation de créer une aire d'accueil des gens du voyage. Par contre, elle participera financièrement à la réalisation d'une aire d'accueil sur le territoire d'une autre commune voisine.

**IV. JUSTIFICATION DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT ET EVOLUTION PAR RAPPORT AU POS**

Ces justifications sont données pour chaque zone dans le tableau ci-joint.

**TABLEAU DE CONCORDANCES DES ANCIENNES ZONES DU POS ET DES NOUVELLES ZONES PLU**

<b>POS</b>	<b>PLU</b>
<p><b>UA / COS 1</b> Centre ancien traditionnel</p>	<p><b>UA / COS 0,80</b> Centre ancien traditionnel</p>
<p><b>UC / COS 0,40</b> Zone destinée à recevoir des ensembles coordonnés d'habitations avec espaces paysagers</p>	<p><b>UC / COS 0,40</b> Zone destinée à recevoir des habitations collectives</p>
<p><b>UG / COS 0,50</b> Zone destinée à recevoir de l'habitat groupé, des commerces et services de proximité</p>	<p><b>UBa / COS 0,40</b> Zone correspondant au cœur du village et comportant des propriétés implantées sur de grandes parcelles</p>
<p><b>UH / COS 0,20</b> Zone destinée aux habitations individuelles isolées ou groupées</p>	<p><b>UBb / COS 0,20</b> Zone d'habitations individuelles comportant des propriétés implantées sur de grandes parcelles</p>
	<p><b>UH / COS / COS 0,20</b> Zone à vocation d'habitat individuel diffus</p>
<p>Pas d'ancienne zone correspondante</p>	<p><b>UD / COS 0,20</b> Zone correspondant aux hameaux</p>

Ancienne ZAC de la Fontaine Bouillant	
UH / COS 0,20 Zone destinée aux habitations individuelles isolées ou groupées	UGa - Pas de COS Zone à vocation d'habitat individuel groupé
UG / COS 0,35 Zone destinée à recevoir de l'habitat groupé, des commerces et services de proximité	
UI / COS 0,50 Zone destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, des entrepôts ainsi que des activités artisanale, commerciales et de services	UGb / COS 0,40 Zone à vocation d'habitat individuel groupé
	UI / COS 0,50 Zone à vocation d'activités
UL - Pas de COS Zone destinée à recevoir des aménagements de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou autres équipements publics ou privés	UI / COS 0,50 Zone à vocation d'activités
NAUL Zone destinée à recevoir une extension de l'agglomération dans le cadre d'un aménagement d'ensemble	AUL - Pas de COS Zone réservée pour recevoir des aménagements ou équipements collectifs
NA - Pas de COS Zone destinée à recevoir une extension de l'agglomération sous forme d'aménagement concerté	AU - Pas de COS Zones actuellement non équipées, destinées à être urbanisées

<p>UG / COS 0,50 Zone destinée à recevoir de l'habitat groupé, des commerces et services de proximité</p>	<p>UP – Pas de COS Zone à vocation d'habitat et de commerces dans le centre du village</p>
<p>ZAC d'Arny</p>	<p>AUJ / COS de 0,30 Zone à vocation d'activités Hautes Technologies</p>
<p>UM – Pas de COS Zone destinée aux activités militaires</p>	<p>UM – Pas de COS Zone destinée aux activités militaires</p>
<p>NC Zone à vocation agricole</p>	<p>A Zone naturelle et agricole protégée en raison de la valeur agronomique des terres</p>
<p>ND Zone à vocation d'espace naturel (essentiellement la Vallée de l'orge)</p>	<p>N Zone naturelle protégée en raison de l'intérêt des sites et des paysages</p>

## **Préambule**

Le règlement se compose de quatre grandes familles de zones : les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice, la zone d'urbanisation future repérée par les lettres AU, la zone naturelle repérée avec la lettre N suivie d'un indice pour les différents secteurs qu'elle comprend et la zone agricole repérée avec la lettre A.

Les principes du Code de l'Urbanisme issus de la loi SRU prévoient des dispositions réglementaires uniquement quand elles sont nécessaires à la mise en œuvre des enseignements du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations Particulières (ORIP).

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire communal.

Les articles concernés sont : l'article 3, l'article 4, l'article 11, l'article 12 et l'article 13.

### **Article 3 :**

Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings. Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable, en bon état et présentant les caractéristiques permettant le passage des engins de services publics (collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie et protection civile). Il est indispensable pour des raisons de qualité de vie et de sécurité.

### **Article 4 :**

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments, selon leur fonction, doivent être raccordés au réseau d'assainissement.

Chaque habitation raccordable doit être branchée au réseau quand il existe. Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal.

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Des dispositions particulières sont établies pour les eaux issues des voiries et des aires de stationnement.

Les autres réseaux doivent être enterrés.

### **Article 11 :**

Cet article concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et vise à préserver la qualité architecturale des constructions existantes et à garantir la qualité architecturale des extensions et des constructions nouvelles, que ce soit dans le bourg ou dans les zones d'extension de l'urbanisation.

### **Article 12 :**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes devront correspondre à la destination des constructions présentes dans chaque zone.

Nature des constructions	Règles
Logements	2 places par logement
Activités / Commerces	60% de SHON

**Article 13 :**

Cet article concerne la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations et vise la protection du cadre paysager de la commune et donc des espaces verts et boisés existants. Des mesures seront imposées afin de garantir la qualité paysagère du bourg et de ses extensions.

**Dispositions applicables à la zone UA**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Industrie et entrepôts. Dépôts.	Zone correspondant au centre ancien (le Vieux Bruyères)	Interdiction totale des établissements industriels et des entrepôts pour affirmer la vocation d'habitat.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Artisanat : à condition que les constructions ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives et que leur surface n'excède pas 200 m <sup>2</sup> .		
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.		
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.		
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Alignement ou retrait de 5 m minimum.	Pour favoriser la variété des implantations typique du tissu existant.	L'alignement n'est plus obligatoire. La notion d'opérations réalisées sur un îlot entier a été supprimée.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Implantation en limite ou en retrait. Si retrait : L=H avec un minimum de 8 m si vues directes et L=H/2 avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe. + dispositions particulières en cas de réhabilitation.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements	Suppression de la notion de largeur de terrain.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	H=L avec un minimum de 8 m si vues directes et H/2=L avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe.		Règles maintenues
Article 9 : Emprise au sol	Emprise au sol maximale de 20% de la superficie du terrain.	Règle permettant d'assurer une certaine aération du bâti et le maintien d'espaces non bâtis.	Auparavant, seule l'emprise au sol des bâtiments annexes et celle du traitement paysager était réglementées.
Article 10 : Hauteur	R+1+C, 6 m à l'égout et 10 m au faîtage. + dispositions particulières pour l'existant et en cas de réhabilitation (hauteur à l'identique).	Dispositions adaptées au bâti existant et permettant de conserver une pente de toit caractéristique des constructions anciennes.	Règles légèrement plus restrictives : auparavant R+2+C

Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal mais détaillé. Elaboration d'un cahier de recommandations architecturales.		
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.		
Article 13 : Espaces libres Plantations	Article transversal.		
Article 14 : COS	0,80	Maintenir une densité compatible avec les caractéristiques du tissu et permettre plus de souplesse en cas de réhabilitation.	Diminution du COS fixé à 1 dans le POS afin d'éviter une densification excessive dans cette zone tout en favorisant les réhabilitations du bâti. L'évolution des règles de l'article 14 permet d'une part de rénover sans contraintes de COS du bâti existant et d'encadrer de manière harmonieuse les constructions nouvelles.

**Dispositions applicables à la zone UB comprenant une zone UBa et une zone UBb.**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Industrie et entrepôts. Dépôts.	Zone correspondant au cœur du village et comportant des propriétés implantées sur de grandes parcelles	Interdiction totale des établissements industriels et des entrepôts pour affirmer la vocation d'habitat.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Artisanat : à condition que les constructions ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives et que leur surface n'excède pas 200 m <sup>2</sup> .		
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.		
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.		
Article 5 : Superficie des terrains	UBa : Pas de règle. UBb : Surface minimale de 1000 m <sup>2</sup> .		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	UBa : retrait minimum de 6 m. UBb : retrait minimum de 8m. + Dispositions particulières pour l'existant.	Prise en compte des implantations existantes	L'alignement n'est plus préconisé.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	UBa : En retrait : L=H/2 avec un minimum de 2,5 m. UBa : En retrait : L=H/2 avec un minimum de 3 m. + Dispositions particulières pour l'existant.	Prise en compte des implantations existantes. Dispositions nécessaires pour valoriser les grandes propriétés	Règles maintenues
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	L=H/2 avec un minimum de 8m. L=H si ouvertures créant des vues directes, avec un minimum de 16 m.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements	Règles maintenues
Article 9 : Emprise au sol	UBa : emprise de 30% (sauf en cas de réhabilitation) UBb : emprise de 20% (+ délimitation d'Espaces Paysagers Remarquables (EPR).	Assurer une certaine aération du bâti.	Auparavant, seule l'emprise au sol des bâtiments annexes était réglementée.

Article 10 : Hauteur	R+1+C, 6 m à l'égout et 10 m au faîtage.	Dispositions adaptées au bâti existant et permettant de conserver une pente de toit caractéristique des constructions anciennes.	Règles légèrement plus restrictives : auparavant 7m à l'égout
Article 11 : Aspect extérieur	EPR.	Assurer une certaine aération du bâti.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.		
Article 13 : Espaces libres Plantations	Article transversal.		
Article 14 : COS	UBa : 0,40 UBb : 0,20.	Maintenir une densité compatible avec les caractéristiques du tissu.	Diminution du COS fixé à 0,50 dans le POS afin d'éviter une densification excessive dans cette zone et prise en compte des caractéristiques urbaines du secteur marqué par l'existence de grandes maisons implantées sur de grands terrains.

#### **Justification de l'article 5 :**

D'après le code de l'urbanisme à l'article 123-1-12°, un règlement de plan local d'urbanisme peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée ». Sur la zone UB, le maintien d'une règle de taille minimum de parcelle est justifié par la volonté de préservation de « l'intérêt paysager de la zone ».

En effet, la zone UB offre un paysage remarquable, grâce à la présence de grands jardins de qualité. Tous ces espaces non bâtis constituent de véritables poumons verts pour la commune. Espaces d'aération et de végétation plus ou moins dense, ils confèrent à Bruyères-le-Châtel, son caractère de village rural.

Les parcelles étaient suffisamment grandes pour que les propriétaires laissent pousser les arbres sans qu'ils n'induisent trop de nuisance pour les habitations. Si la surface des futures parcelles est trop petite les arbres risquent de disparaître, ne serait-ce qu'en application du code civil qui réglemente la hauteur des plantations et tenant compte de leur proximité par rapport à la limite séparative.

**Dispositions applicables à la zone UC**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Industrie et entrepôts. Dépôts.	Zone destinée à recevoir des habitations collectives avec implantation discontinuée et espaces paysagers	Interdiction totale des établissements industriels et des entrepôts pour affirmer la vocation d'habitat.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Artisanat : à condition que les constructions ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives et que leur surface n'excède pas 200 m <sup>2</sup> .		
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.		
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.		
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait de 5 m minimum.	Prise en compte des implantations existantes	Règles maintenues
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Retrait : L=H avec un minimum de 8 m si vues directes et L=H/2 avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe.	Prise en compte des implantations existantes.	Règles maintenues
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Retrait : L=H avec un minimum de 8 m si vues directes et L=H/2 avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, en particulier pour les logements	Règles maintenues
Article 9 : Emprise au sol	Emprise de 25%	Assurer une certaine aération du bâti.	Règles maintenues
Article 10 : Hauteur	La hauteur des constructions sera limitée à celle existante.	Dispositions adaptées au bâti existant	Règles maintenues
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.		
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.		

Article 13 : Espaces libres Plantations	Article transversal.		
Article 14 : COS	0,40.	Prendre en compte l'existant.	Règles maintenues

**Dispositions applicables à la zone UD**

Articles	Règles	Justifications
Article 1 : Interdictions	Industrie et entrepôts. Dépôts.	Zone correspondant aux hameaux
Article 2 : Autorisations sous conditions	Artisanat : à condition que les constructions ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives et que leur surface n'excède pas 200 m <sup>2</sup> .	
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.	
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.	
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Alignement ou retrait.	Pour favoriser la variété des implantations typique du tissu existant.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Implantation en limite ou en retrait. Si retrait : L=H avec un minimum de 8 m si vues directes et L=H/2 avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairément et une intimité, en particulier pour les logements
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	H=L avec un minimum de 8 m si vues directes et H/2=L avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe.	
Article 9 : Emprise au sol	30%.	Règle permettant d'assurer une certaine aération du bâti et le maintien d'espaces non bâtis.
Article 10 : Hauteur	R+1+C, 6 m à l'égout et 10 m au faitage.	Dispositions adaptées au bâti existant et permettant de conserver une pente de toit caractéristique des constructions anciennes.
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.	

Article 13 : Espaces libres Plantations	Article transversal.	
Article 14 : COS	0,20.	Afin d'éviter une trop forte densification dans les hameaux, le COS a été diminué de 0,30 à 0,20. Etant donné les caractéristiques des constructions de cette zone, un COS de 0,20 est plus adapté.

**Dispositions applicables à la zone UG comprenant une zone UGa (existant) et une zone UGb (Tatin)**

Articles	Règles	Justifications
Article 1 : Interdictions	Industrie, entrepôts et constructions agricoles.	Zone à vocation d'habitat individuel groupé.
Article 2 : Autorisations sous conditions	<u>UGa</u> : Constructions à usage de logement et leurs annexes à condition qu'il s'agisse : - d'abris de jardin (annexe au logement) de 6 m <sup>2</sup> maximum, - d'aménagement de combles dans le volume existant ou en surélévation dans la limite de la hauteur maximale au faîtage de la construction existante, - d'extension en Rdc de la construction existante dans une limite de 20m <sup>2</sup> de SHOB.	
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.	
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.	
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	<u>UGa</u> : Retrait de 4m minimum, abris de jardin en retrait d'1m minimum + Dispositions particulières en cas de réhabilitation ou d'extension. <u>UGb</u> : Retrait de 2 mètres minimum.	Prise en compte des besoins des habitants

Article 7 : Implantation par rapport aux limites	<p><u>UGa</u> : Sur les limites séparatives ou en retrait. <u>Abris de jardin</u> retrait 1m minimum. <u>Surélévation</u> dans le prolongement de la construction existante attention : pas d'ouverture créant des vues directes à moins de 8 m. <u>Extension en Rdc</u> : Façades dans le prolongement : l'implantation respecte celle de la construction (en limite ou en retrait). Pas de vue directe à moins de 8m. Façades non situées dans le prolongement : à 2,5m de la limite si pas de vue directe et à 8m si vues directes.</p> <p><u>UGb</u> : Implantation sur une ou deux limites. Si retrait : L=H avec un minimum de 8 m si vues directes et L=H/2 avec un minimum de 2,5 m s'il n'y a pas de vue directe.</p>	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	H=L avec un minimum de 8 m si vues directes et H/2=L avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe.	
Article 9 : Emprise au sol	<p><u>UGa</u> : Emprise au sol limitée à l'emprise existante à la date d'application du présent règlement + 20 m<sup>2</sup>. <u>UGb</u> : 40%.</p>	<p><u>UGa</u> : Les autres règles permettent d'assurer une implantation cohérente. <u>UGb</u> : Règle permettant d'assurer une certaine aération du bâti tout en autorisant une certaine densité.</p>
Article 10 : Hauteur	<p><u>UGa</u> : <u>Surélévation et aménagement</u> : la hauteur est limitée à la hauteur maximale de la construction existante. <u>Extension en Rdc</u> : 2,7m à l'égout et 4m au faîtage. <u>Abris de jardin</u> : 3m maximum. <u>UGb</u> : R+1+C, 6 m à l'égout + 10 m au faîtage.</p>	<p><u>UGa</u> : Prise en compte des besoins des habitants et des hauteurs existantes. <u>UGb</u> : Dispositions permettant de préconiser une pente de toit.</p>
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.	
Article 13 : Espaces libres Plantations	Article transversal.	
Article 14 : COS	<p><u>UGa</u> : Il n'est pas fixé de COS. <u>UGb</u> : 0,40.</p>	<p><u>UGa</u> : Eviter les inégalités. De plus, les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone. <u>UGb</u> : Maintenir une densité compatible avec les caractéristiques du tissu et assurer une certaine mixité sociale.</p>

**Dispositions applicables à la zone UH**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Industrie, constructions agricoles et forestières, dépôts et entrepôts.	Zone à vocation d'habitat individuel diffus	Interdiction totale des établissements industriels pour affirmer la vocation d'habitat.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Artisanat : à condition que les constructions ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives et que leur surface n'excède pas 200 m <sup>2</sup> .		
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.		
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.		
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait de 5 m minimum.	Prise en compte des implantations existantes.	Règles maintenues
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	<p><u>Dans une bande de 25 m d'épaisseur à partir de l'alignement</u> : construction édifiée jusqu'à une des limites séparatives latérales si la largeur du terrain est inférieure à 13 m ; en limites ou en retrait si la largeur du terrain est égale ou supérieure à 13m.</p> <p><u>Au delà de la bande de 25 m</u> : seuls les annexes pourront être implantées en limite séparative.</p> <p>Si retrait : L=H avec un minimum de 8 m si vues directes et L=H/2 avec un minimum de 2,5 m s'il n'y a pas de vue directe. + Dispositions particulières pour l'existant.</p>	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité.	Règles maintenues
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	H=L avec un minimum de 8 m si vues directes et H/2=L avec un minimum de 4 m s'il n'y a pas de vue directe.		Règles maintenues.
Article 9 : Emprise au sol	30%.	Assurer une aération du bâti.	Dans le POS, seule l'emprise des annexes était réglementée.

Article 10 : Hauteur	R+1+C, 6 m à l'égout.	Dispositions adaptées au bâti existant et permettant de conserver une pente de toit.	Harmoniser les hauteurs des bâtiments.
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.		
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.		
Article 13 : Plantations	Article transversal.		
Article 14 : COS	0,20.	Maintenir une densité compatible avec les caractéristiques du tissu	Règles maintenues.

**Dispositions applicables à la zone UI**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Constructions agricoles et forestières.	Zone à vocation d'activités.	Règles maintenues.
	<u>Logements</u> : gardien, fonction, locaux d'hébergement nécessaires aux utilisateurs du site.		
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.		
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.		
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Lorsque les limites séparatives sont situées à l'intérieure de la zone UI ; les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 5 m. Lorsque les limites séparatives correspondent à une limite entre la zone UI et une autre zone, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.	Prise en compte des implantations existantes.	Règles maintenues.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.	Assurer une certaine aération du bâti.	Règles maintenues.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	$L=H/2$ .	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage de locaux.	Règles maintenues.
Article 9 : Emprise au sol	50% maximum.		
Article 10 : Hauteur	13 m au faîtage.	Prise en compte des hauteurs existantes.	Règles maintenues.
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.		

Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.		
Article 13 : Plantations	Article transversal.		
Article 14 : COS	0,80.	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone.	Règles maintenues.

**Dispositions applicables à la zone AUJ**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au RAZ
Article 1 : Interdictions	Constructions agricoles et forestières, hébergement hôtelier, artisanat, commerces, équipements.	Zone à vocation d'activités Hautes Technologies.	Limitation des occupations des sols à la fonction d'activités.
Article 2 : Autorisations sous conditions	<u>Logements</u> : gardien.		
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.		Dispositions de fond similaires à celles du RAZ, mise en forme identique pour toutes les zones du PLU.
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.		Dispositions de fond similaires à celles du RAZ, mise en forme identique pour toutes les zones du PLU.
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		La règle de 1 000 m <sup>2</sup> a été supprimée pour rester en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi SRU
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement.	Permettre de conserver un cadre paysager entre les voies et l'implantation des bâtiments.	La marge de recul est portée à 10 m pour favoriser une meilleure insertion paysagère.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.	Assurer une certaine aération du bâti.	Une marge de recul est imposée pour favoriser une meilleure insertion paysagère.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	L=H/2.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage de locaux.	Règles maintenues.
Article 9 : Emprise au sol	Non réglementé (sous réserve de respecter le paysage).		Règles maintenues.
Article 10 : Hauteur	12 m au faitage.	Favoriser l'implantation des constructions dans leur environnement en évitant des hauteurs excessives.	Règles maintenues.

Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal. + EPR sur la totalité + bâtiments remarquables à conserver.		Les dispositions réglementaires sont étoffées pour garantir une bonne qualité architecturale, veiller à la bonne insertion dans le site.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.		Maintien des règles garantissant la réalisation d'un nombre de places de stationnement adapté à la nature des constructions admises dans la zone.
Article 13 : Plantations	Article transversal.		Renforcement des règles pour garantir la préservation et la mise en valeur du cadre paysager du site.
Article 14 : COS	COS de 0,30		Le COS retenu conserve au site une constructibilité du même ordre que celle existante dans le RAZ.

**Dispositions applicables à la zone UP**

Articles	Règles	Justifications
Article 1 : Interdictions	Industrie et entrepôts. Dépôts.	Zone à vocation d'habitat et de commerces
Article 2 : Autorisations sous conditions	Artisanat : à condition que les constructions ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives et que leur surface n'excède pas 200 m <sup>2</sup> .	
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.	
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.	
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Alignement ou retrait. En cas de retrait : 2 m.	Pour favoriser la variété des implantations typiques du tissu existant.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Implantation en limite ou en retrait Si retrait : L=H/2 avec un minimum de 4 m.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, tout en permettant une certaine densification.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	H/2=L avec un minimum de 4 m, sauf pour les annexes.	
Article 9 : Emprise au sol	50%.	Règle permettant d'assurer une certaine aération du bâti tout en autorisant une certaine densité.
Article 10 : Hauteur	R+1+C, 6 m à l'égout et 10 m au faîtage. En cas de commerces en rez-de-chaussée : R+2+C, 9 m à l'égout et 14 m au faîtage.	Favoriser l'implantation des constructions dans leur environnement en évitant des hauteurs excessives.
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.	
Article 13 : Plantations	Article transversal.	
Article 14 : COS	Pas de COS	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone.

**Dispositions applicables à la zone AUL**

Articles	Règles	Justifications
Article 1 : Interdictions	Les types d'occupation ou d'utilisation des sols non visés à l'article AUL2.	Zone à vocation d'équipements publics.
Article 2 : Autorisations sous conditions	les constructions et installations à usage d'éducation, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.	
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.	
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.	
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait de 7 m minimum.	Pour favoriser une certaine aération des bâtiments.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Implantation en retrait de 8 m minimum.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage et une intimité, tout en permettant une certaine densification.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Entre deux bâtiments, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur la plus élevée d'entre eux ; cette distance ne pourra être inférieure à 8 mètres.	
Article 9 : Emprise au sol	Non réglementé.	
Article 10 : Hauteur	Non réglementé.	
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.	
Article 13 : Plantations	Article transversal.	
Article 14 : COS	Pas de COS	Les autres règles permettent de maintenir la qualité urbaine présente dans la zone.

**Dispositions applicables à la zone UM**

Articles	Règles	Justifications	Evolution par rapport au POS
Article 1 : Interdictions	Constructions de toutes natures non liées aux activités militaires.	Zone à vocation militaire.	Règles maintenues.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Construction à usage militaire ou para-militaire, logements de fonction, postes EDF, stations de relevage, réseaux.		
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.		
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.		
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.		
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Implantation des constructions à l'alignement ou en retrait	Prise en compte des implantations existantes.	Règles maintenues.
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Implantation sur les limites séparatives ou en retrait Constructions à usage de logements, avec un retrait au moins égal à la hauteur de la construction.	Prise en compte des implantations existantes.	Règles maintenues.
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	L=H pour les constructions à usage de logements.	Dispositions nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage des locaux.	Règles maintenues.
Article 9 : Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règles.		Règles maintenues.
Article 10 : Hauteur	12 m au faîtage.	Prise en compte des hauteurs existantes.	Règles maintenues.
Article 11 : Aspect extérieur	Rappel des dispositions générales du code de l'urbanisme.	Dispositions particulières justifiées par la vocation générale de la zone.	Règles maintenues.
Article 12 : Stationnement des véhicules	Il n'est pas imposé de nombre minimum de places.	Dispositions particulières justifiées par la vocation générale de la zone.	Règles maintenues.

Article 13 : Plantations	Les plantations, bois doivent être préservés		Règles maintenues.
Article 14 : COS	Non réglementé		Règles maintenues.

**Dispositions applicables à la zone N comprenant les zones N1 (château), N2 (haras) et N3 (fond de vallée humide)**

Articles	Règles	Justifications
Article 1 : Interdictions	N : tous les modes d'occupation du sol, sauf entretien/ gestion de la forêt. N1 et N2 : tous les modes d'occupation du sol sauf ceux visés à l'article 2.	Zones naturelles et paysagères à vocation de loisirs. Pour conserver la vocation générale de la zone il convient de limiter strictement les possibilités d'utilisation du sol.
Article 2 : Autorisations sous conditions	N : Constructions de toutes natures, installations et dépôts directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. N1 : Aménagement ou réhabilitation du Château de Bruyères. N2 : Installations légères à vocation agricole, de loisirs ou sportive s'inscrivant dans le cadre du haras de Bel Air. Installations à usage agricole si demi SMI minimum. N3 : A l'intérieur de ces secteurs, est autorisée, sous condition, l'extension des constructions existantes jusqu'à 20 % de la SHON bâtie à la date d'approbation du PLU (une seule extension de la construction sera autorisée). N4 : Les installations et aménagements à vocation de parc de stationnement de surface et paysager.	
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal.	
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal.	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.	
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	N : Inconstructible. N1 : Respect du retrait actuel. N2 : Retrait avec un minimum de 10 m. N3 et N4 : Retrait avec un minimum de 3 m.	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	En retrait si la limite correspond à la limite avec une autre zone. En limite ou en retrait dans les autres cas. Retrait : L=H avec un minimum de 4m.	
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Il n'est pas fixé de règle.	

Article 9 : Emprise au sol	<p><u>N</u> : Il n'est pas fixé de règle.</p> <p><u>N1</u> : emprise actuelle.</p> <p><u>N2</u> : 10%.</p> <p><u>N3</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'application des dispositions de l'article 2.</p> <p><u>N4</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie du terrain.</p>	
Article 10 : Hauteur	10 m au faîtage pour les constructions nouvelles, à l'exception des bâtiments agricoles autorisés.	
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal.	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal.	
Article 13 : Plantations	Article transversal.	
Article 14 : COS	Il n'est pas fixé de COS.	

**Dispositions applicables à la zone A**

Articles	Règles	Justifications
Article 1 : Interdictions	Tous les modes d'occupation du sol sauf ceux liés aux activités agricoles ou forestières.	Zones naturelles réservées à l'activité agricole.
Article 2 : Autorisations sous conditions	Les constructions à usage d'habitation liées à l'activité agricole de la zone. Les constructions à usage agricole si demi SMI minimum.	
Article 3 : Accès et voirie	Article transversal	
Article 4 : Desserte par les réseaux	Article transversal	
Article 5 : Superficie des terrains	Non réglementé.	
Article 6 : Implantations par rapport aux voies	Retrait avec un minimum de 10 m.	
Article 7 : Implantation par rapport aux limites	Retrait avec un minimum de 6 m minimum par rapport à la limite séparative.	
Article 8 : Implantation par rapport aux autres constructions	Il n'est pas fixé de règle.	
Article 9 : Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle.	
Article 10 : Hauteur	11 m au faitage.	
Article 11 : Aspect extérieur	Article transversal	
Article 12 : Stationnement des véhicules	Article transversal	
Article 13 : Plantations	Article transversal	
Article 14 : COS	Il n'est pas fixé de COS.	

#### **Dispositions applicables à la zone AU**

Cette zone est une zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée pour accueillir des constructions à ce jour. Pour le moment, elle demeure inconstructible, en conséquence, la plupart des articles ne sont pas réglementés.

Par souci de cohérence avec le projet global du site de la Croix de l'Orme, deux parcelles classées au POS en zone UH ont été englobées dans la zone AU du PLU. En effet, ces parcelles sont insuffisamment équipées aujourd'hui et leur desserte ne pourra être effective qu'au moment de l'urbanisation de la zone AU.

#### **Les espaces boisés classés**

La protection au titre des espaces boisés classés a été maintenue, notamment sur l'ensemble de la forêt de la Roche turpin.

#### **Les espaces paysagers remarquables**

Les espaces paysagers remarquables sont situés en zone UBa et UBb. Ce classement permettra de conserver et d'améliorer les éléments de paysage de la commune, en application de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme.

#### **Les emplacements réservés**

OBJET	NUMERO	ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
Aménagement d'un équipement public	1	Commune
Elargissement du chemin rural	2	Commune
Aménagement d'un sentier piéton	3	Commune
Aménagement d'un accès	4	Commune
Aménagement d'un accès	5	Commune
Aménagement d'un accès	6	Commune
Aménagement d'un espace public	7	Commune
Lycée	8	Commune
Chemin d'accès à la rivière	9	Syndicat Intercommunal de la Vallée Supérieure de l'Orge (SIVSO)

Les emplacements réservés n°2 et 4 doivent permettre de maintenir la circulation des engins agricoles sur les chemins existants prévus à cet effet.

L'emplacement n°9 est instauré au bénéfice du Syndicat Intercommunal de la Vallée Supérieure de l'Orge (SIVSO). L'opération envisagée consiste à procéder à l'aménagement d'un chemin d'accès à la rivière, tracé linéairement en fond de vallée entre Arpajon et Breuillet. Cet aménagement implique une levée des Espaces Boisés Classés sur le site.

## V. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La commune de Bruyères-le-Châtel bénéficie d'un environnement d'une grande qualité. Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a fait le choix de préserver cette qualité. Les orientations du PLU n'auront donc pas d'incidences négatives sur l'environnement.

Comme le faisait déjà le Plan d'Occupation des Sols, le PLU assure la protection de nombreuses zones naturelles ou agricoles ainsi que des zones humides et des espaces boisés. Ces protections sont renforcées par l'instauration d'espaces paysagers remarquables qui ont notamment pour conséquence de faire en sorte que la localisation des nouvelles constructions soit déterminée de manière à ce qu'elles portent le moins possible atteinte à la qualité des paysages.

Le PLU prévoit par ailleurs relativement peu d'extensions de l'urbanisation et les seules qui sont prévues sont en continuité directe du village. Une des principales orientations qui a été prise est de répondre aux besoins en logements et en équipements dans le cadre d'extension relativement modérée afin de ne pas porter atteinte à l'environnement. Aucune construction ou installation n'a été prévue dans les zones les plus sensibles sur le plan environnemental, telles que le site de la Vallée de l'Orge. Le PLU vise au contraire à préserver le caractère rural de la commune en favorisant la réhabilitation et l'entretien du bâti ancien qui présente généralement une certaine qualité architecturale.

De plus, les activités nouvelles susceptibles d'être accueillies dans les zones prévues à cet effet ne pourront être que des activités non polluantes et non nuisantes. Ces zones ont été localisées de manière à ce qu'elles génèrent le moins possible de circulation de véhicules lourds dans la traversée du village.

Le projet d'aménagement du site de Morionville (classé en zone UI) respectera une bonne intégration paysagère. Il fait l'objet d'une étude paysagère d'entrée de ville qui est jointe en annexes au rapport de présentation du PLU.

### *a) La protection des formes urbaines dans les quartiers d'habitation :*

Le zonage et le règlement mis en place ont pris en compte les préoccupations d'environnement dans la mesure où :

- ils protègent les formes urbaines existantes dans l'ensemble des quartiers d'habitation,
- ils protègent les formes urbaines traditionnelles de qualité au sein de la zone UA,
- ils favorisent l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles et limitent les rejets dans les réseaux.

Les règles d'aménagement et d'extension du bâti ancien dans le village ou dans les quartiers d'habitat individuel ont été définies dans le but de respecter les formes urbaines et de protéger les constructions traditionnelles. Ce choix vise à répondre aux besoins actuels et futurs des

habitants, en faisant en sorte qu'ils puissent aménager leurs constructions ou réaliser des extensions modérées, et limiter ainsi la consommation de nouvelles zones naturelles. La zone de Tatin, localisée en UGb dans le document graphique, est soumise à des dispositions réglementaires en vue de l'inscrire dans la continuité du village existant.

*b) La préservation de la qualité architecturale et des éléments paysagers remarquables :*

Dans chaque zone, l'article 11 garantit la qualité architecturale des bâtiments et des clôtures, ainsi que leur intégration au sein du tissu existant.

Les prescriptions portant sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures ont été adaptées et complétées par un cahier de recommandations architecturales, notamment pour le village, de manière à garantir la protection du bâti traditionnel et une certaine qualité esthétique dans le cas de transformation ou d'extension du bâti existant.

Tout en laissant une grande part de créativité, ces recommandations visent à garantir une bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement du village.

Aussi bien dans le village qu'au sein des quartiers d'habitation individuelle diffus (zones UB et UH), un certain nombre de mesures ont été prises en vue de préserver la qualité des fonds de parcelles aménagés en jardins.

Les possibilités de construire sont maintenues mais doivent être utilisées dans un souci de préservation du caractère végétal et paysager de ces espaces verts.

Dans ces deux zones, au delà d'une bande de 25 mètres calculée par rapport à la voie, il est interdit de construire en limites séparatives.

Le classement en Espace Paysager Remarquable de la majorité des cœurs d'îlots repérés sur le territoire communal est également une mesure qui vise à préserver les jardins. Ce classement permettra de conserver et d'améliorer les éléments de paysage de la commune, en application de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la servitude relative à la protection de l'église (classée Monument Historique le 12 juin 1931) est représentée sur le document graphique.

De plus, il convient de noter que le site d'Arny a fait l'objet d'une analyse environnementale précise, qui a mis en évidence plusieurs entités paysagères. En effet, la ZAC est située dans un parc boisé de 25 hectares et conserve un château datant de 1860. La préservation du cadre environnemental de ce site s'est traduite dans le PLU par le classement des éléments à protéger en deux catégories : les espaces arborés sont classés en espaces boisés classés, les espaces à vocation paysagère mais non boisés sont classés en espace paysager remarquable. Ces classements visent à protéger ces éléments paysagers remarquables.

Par ailleurs, les règles du PLU garantissent le maintien du caractère végétal et paysager dans toutes les zones.

*c) La prévention des risques naturels ou technologiques, des pollutions et des nuisances :*

Un certain nombre de mesures ont été prises pour limiter, voire interdire l'implantation d'activités dangereuses ou nuisantes pour l'environnement. Dans les zones à vocation de logements, seules certaines installations classées sont autorisées.

Pour la collecte et le traitement des eaux pluviales, le PLU a pris un certain nombre de mesures, visant à éviter l'imperméabilisation des sols :

- obligation dans toutes les zones de conserver une proportion d'espaces de pleine terre perméable,
- incitation au stockage des eaux pluviales pour infiltration sur la parcelle ou réutilisation pour des usages domestiques.

Ces mesures ont des conséquences positives sur l'environnement :

- elles limitent les rejets dans le réseau, ce qui évite d'avoir à sur-dimensionner les réseaux et n'aggrave pas le risque d'inondation,
- elles contribuent à l'alimentation de la nappe phréatique.

Enfin, la commune est située en bordure de la Rémarde et fait partie du bassin de risque de l'Orge supérieure. Elle a subi des inondations en décembre 1999 et en juillet 2000, suite à des épisodes pluvieux importants.

Dans l'attente de l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), il appartient au maire, avant de délivrer un permis de construire, de vérifier s'il n'y a lieu d'appliquer l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, en fonction de sa connaissance des crues dans les secteurs concernés.

Par ailleurs, la commune de Bruyères-le-Châtel est répertoriée sur la carte d'aléa retrait-gonflement des formations argileuses et marneuses du département de l'Essonne éditée par le BRGM au ministère de l'Environnement et du Développement Durable. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune correspond à des zones de formation argileuse moyenne ou très sensible. Plusieurs arrêtés « catastrophe naturelle » ont été pris suite à des sinistres sécheresse pour la période 1989/1998.

La philosophie générale du PLU est donc celle de la protection de l'environnement et du cadre de vie, tout en intégrant certaines évolutions permettant notamment de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.