

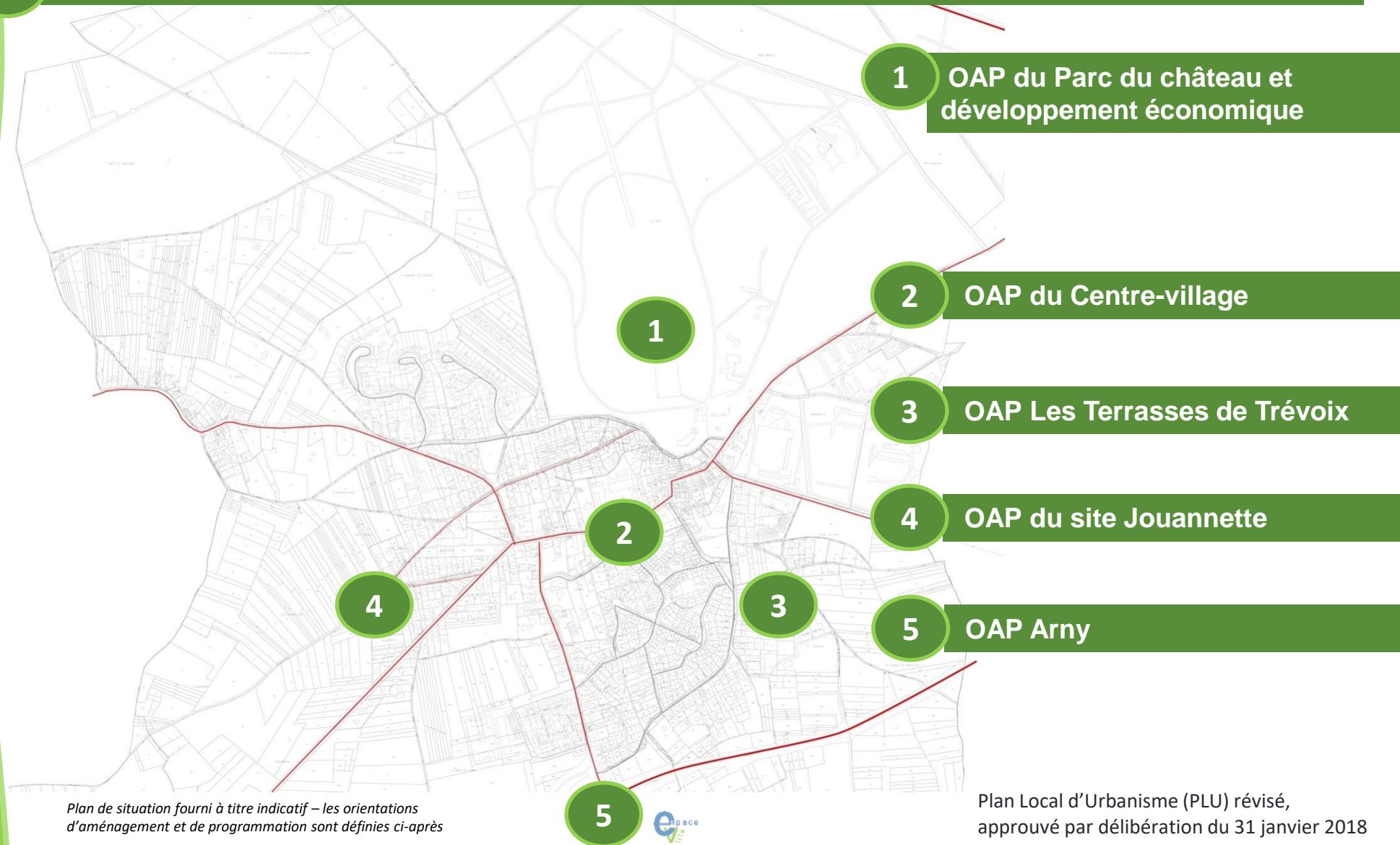
# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



## PLAN GÉNÉRAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Le parc et le Château de Bruyères-le-Châtel ont été récemment acquis par la commune. Cet ensemble exceptionnel tant sur le plan du paysage, du patrimoine que sur le plan environnemental a vocation à être protégé et mis en valeur, mais aussi à pouvoir contribuer à accueillir de nouvelles fonctions qui ont un caractère d'intérêt général. En effet l'objectif est de faire de ce site un lieu de vie, qui rayonne à l'échelle communale et intercommunale, notamment à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération, en accueillant des activités et des animations qui jouent un rôle en termes de développement économique et d'animation sociale et culturelle. À la suite d'études et de réflexions conduites par la commune en association avec un certain nombre de partenaires (Cœur d'Essonne, Teratec, ....) différentes orientations complémentaires ont donc été retenues pour l'avenir de ce site.

## Protection du paysage et du patrimoine

L'orientation retenue est d'assurer la protection du patrimoine bâti et du patrimoine naturel : le Château et ses dépendances doivent être protégés, tout en permettant son aménagement intérieur et sa réutilisation à des fonctions d'intérêt général, dans le cadre d'un projet d'ensemble de qualité : équipement collectif public ou privé dans les domaines de la formation, de la santé, du tourisme ou du développement économique : hôtellerie, parahôtellerie, ... Dans le mesure où cela est possible et compatible avec les différents éléments du projet, devront aussi être protégés et mis en valeur les murs de clôture et la grille d'entrée ; toutefois les murs pourront être ponctuellement abaissés et faire l'objet d'ouvertures en fonction des besoins du projet.

Ces mesures de protection et de mise en valeur porteront aussi sur le parc, les perspectives avec le miroir d'eau, les plantations d'alignement, les allées, les sentiers. Un pré-repérage des arbres les plus intéressants sera effectué.

## Préservation et mise en valeur de l'environnement

Préservation de la trame verte et bleue et des éléments favorables au maintien et au développement de la biodiversité : les milieux boisés, les zones humides (le grand étang), les milieux végétaux favorables à la protection de la faune et de la flore. Des espaces boisés complémentaires seront créés en prolongement du miroir d'eau afin de mieux cadrer la vue et de compenser les espaces déboisés (à l'est du parc) pour la création de la zone de développement économique.

## Fonction de détente, de sports et de loisirs dans le cadre de l'ouverture au public

La majeure partie du Parc sera ouverte au public afin de permettre son utilisation pour des activités de sport et de loisirs : promenade, détente, course à pied... La fonction même des espaces naturels sensibles (dont le département est gestionnaire) vise à garantir la préservation des milieux naturels ouverts au public.

## Le Campus économique:

### **Pôle économique : accueil d'activités économiques de haute valeur technologique**

La frange Sud Est du parc offre des potentialités intéressantes pour accueillir des activités économiques de haute valeur technologique en lien avec le CEA et le développement du pôle Teratec. Ce projet sera développé en partenariat avec les grands acteurs économiques publics et privés intéressés par le développement de Teratec en s'appuyant sur la présence du grand centre de calcul, puissant vecteur de développement économique à l'échelle régionale, nationale voire internationale. Ce projet aura des retombées économiques très positives notamment en termes de création d'emplois directs et indirects (retombées sur le commerce et les services à l'échelle locale) à l'échelle communale et intercommunale. Il contribuera au rapprochement habitat/emploi et par conséquence à la réduction des flux de déplacement domicile travail à Bruyères-le-Châtel et sur les communes environnantes.

Les entreprises les plus importantes en matière d'entreprise au sol seront installées préférentiellement du côté de la RD116, les plus petites (start-up) seront installées de préférence plus au nord assurant la transition avec l'espace forestier.

### **Pôle d'accueil, de vie et de services**

Création d'un lieu de vie et de services bénéficiant aux entreprises, aux visiteurs du parc, aux habitants de Bruyères-le-Châtel et d'une manière générale au public. L'objectif est de créer un pôle innovant fonctionnant toute l'année, regroupant les éléments de programme suivants :

- Une fonction résidentielle avec une résidence hôtelière « tourisme, affaires » et des lodges ;
- Un pôle restauration « produits du terroir » et potentiellement un restaurant gastronomique ;
- Un pôle conciergerie proposant différents services notamment pour les actifs et les entreprises : espace forme et santé, service petite enfance ... ;
- Un pôle « bien être ».

### **Pôle d'accueil santé/handicap**

Dans la poursuite des activités antérieures qui étaient développées sur le site (accueil et formation de personnes handicapées), sera créé un pôle d'accueil, d'éducation et de formation.

## Pôle culturel : un projet culturel fort centré sur l'art dans l'espace public et les arts du cirque

Le site accueillera un pôle culturel destiné aux arts de la rue, formation, animation autour d'esthétiques diverses : arts de la rue, du cirque, de la marionnette, musiques actuelles, danse, théâtre . Ce pôle culturel devrait prendre la forme d'un village attractif et vivant dans lequel on peut déambuler, avec la création de plusieurs éléments complémentaires :

- un grand espace d'animation avec la création d'un nouveau bâtiment pluridisciplinaire pouvant accueillir des formes d'expression artistique variées, avec ou sans gradins ou scène. Ce nouveau lieu devra répondre à une nouvelle approche des modes de création artistique, mélangeant les disciplines et les outils techniques du spectacle vivant tant dans l'espace public que dans les modes de représentation en salle. Il pourra accueillir un restaurant associatif ;
- deux chapiteaux permanents ;
- la réhabilitation des bâtiments existants : l'écurie, le poulailler, la ferme, qui seront destinés à accueillir les bureaux, les salles de réunion ainsi que les fonctions utilitaires ;
- la grange servira d'atelier de construction des décors qui pourra fonctionner en relation avec la Ressourcerie.

Les fonctions développées au sein du site seraient les suivantes :

- une programmation régulière riche et variée centrée notamment sur les habitants d'un large territoire environnant, en lien avec les acteurs du site, avec un maillage autour du handicap, du numérique et du paysage ;
- l'accueil en résidence d'artistes et professionnels tournés vers l'espace public et le cirque afin de tisser des liens entre les artistes, les programmateurs et le public.

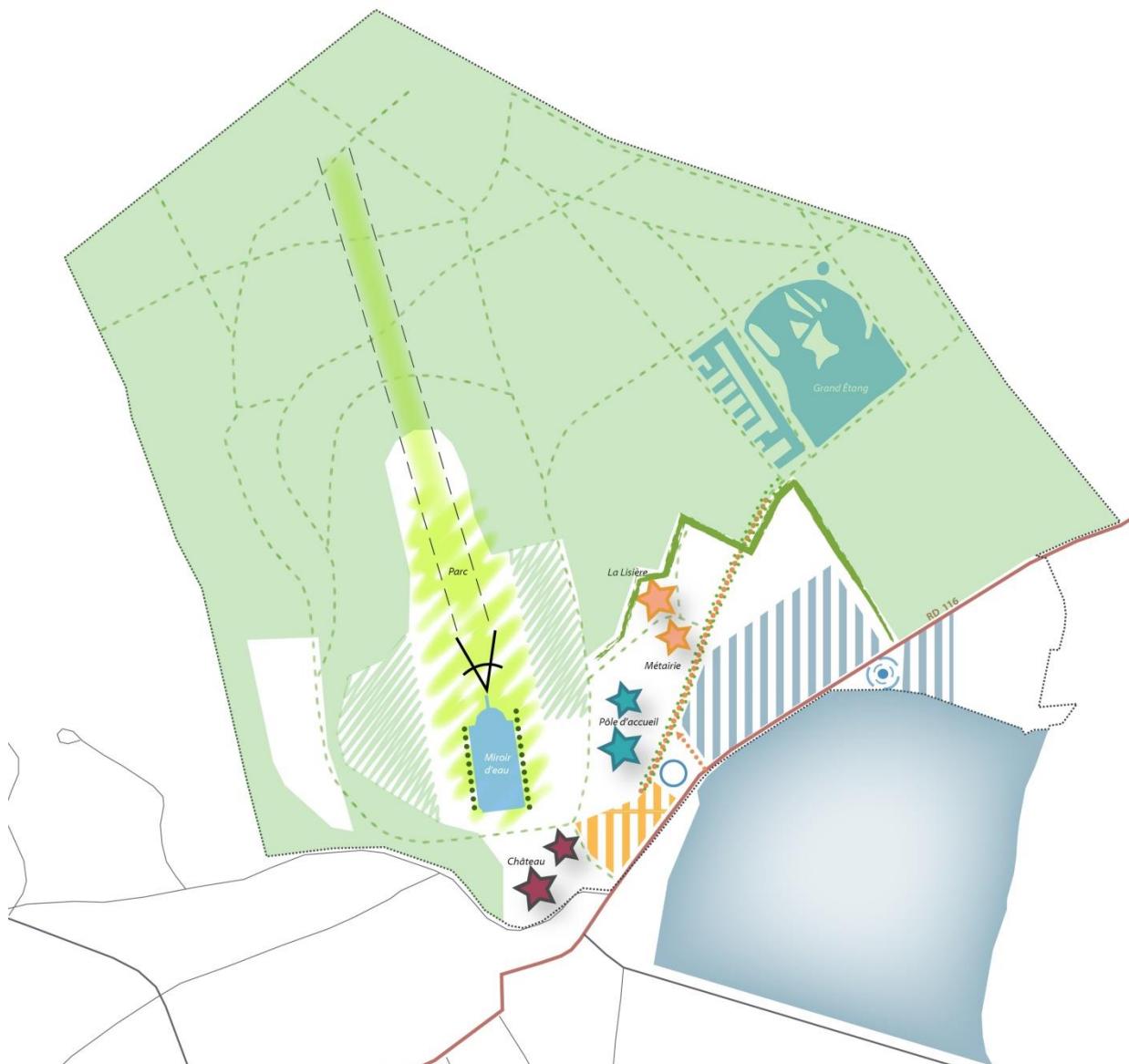
Deux types d'accueil seraient développés sur le site :

- Des résidences de création : élaboration et répétitions du spectacle ;
- Des résidences en diffusion : programmation des premières représentations du spectacle en public afin de le roder et de l'améliorer.

L'objectif est de créer un lieu ouvert, créatif, récréatif, intelligent, enrichissant, interactif et convivial, en lien avec le territoire destiné à toucher toutes catégories de publics en termes d'âge, de catégories sociales. La programmation s'attachera à tisser un ancrage important avec les habitants de Bruyères-le-Châtel : rendez-vous réguliers donnés aux habitants, mise en place d'actions pédagogiques, ateliers d'initiation au cirque contemporain, école de théâtre,

Ce site pourra fonctionner en interaction et en synergie avec Teratec, en valorisant notamment l'approche numérique et son application dans les arts.

Conformément à l'histoire et à la tradition du site, l'ensemble du pôle sera conçu de manière à pouvoir accueillir dans toutes activités et manifestation qui y seront développées, les personnes en situation de handicap.



### Légende :

## Protection des éléments paysagers du parc du château

-  Conservation et mise en valeur des pelouses et espaces enherbés aux abords du Miroir d'eau, maintient des perspectives visuelles
  -  Conservation et mise en valeur des cheminements et des sentiers au sein du parc
  -  Conservation et mise en valeur des alignements d'arbres de part et d'autre du miroir d'eau
  -  Plantation d'arbres le long des voies
  -  Transition paysagère avec les espaces boisés, protection des lisières

## Préservation de l'environnement

- Protection des éléments de la trame bleue : Miroir d'eau et Grand Étang
  - Protection des espaces boisés et forestiers

Création de nouveaux espaces forestiers en compensation du déboisement rendu nécessaire pour la création du projet de développement économique.

### Valorisation du site

- Valorisation des ensembles et éléments bâti à forte valeur patrimoniale : le château de Bruyères et ses dépendances
  - Valorisation du pôle d'accueil (santé, handicap, éducatif, formation, ...)
  - OUverture d'un équipement culturel d'intérêt régional voire national avec des activités diversifiées : la Lisière et la Métairie

## Accueil d'activités économiques

-  Zone d'accueil d'activités existantes (Teratec/CEA...)
  -  Installation d'activités économiques dans le domaine du numérique et du secteur « recherche et développement »
  -  Création d'activités de loisirs, d'hôtellerie, de restauration et services d'accompagnement aux activités économiques
  -  Parc de stationnement mutualisé
  -  Création d'un pôle de transports routiers (car/bus/voiture/velo), localisation indicative

## Périmètre et accès

- Périmètre de l'OPA
  - ● ● ► Voie d'accès possible (tracé indicatif), préservation du mur d'enceint (sauf nécessités liées à la création d'un accès)
  - Voirie existante, axe structurant : la RD 116.

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

## Zoom sur le développement économique

### Legend :

#### Protection des éléments paysagers du parc du château

- Conservation et mise en valeur des pelouses et espaces enherbés aux abords du Miroir d'eau, maintien des perspectives visuelles
- Conservation et mise en valeur des cheminements et des sentiers au sein du parc
- Conservation et mise en valeur des alignements d'arbres de part et d'autre du miroir d'eau
- Plantation d'arbres le long des voies
- Transition paysagère avec les espaces boisés, protection des lisières

#### Préservation de l'environnement

- Protection des éléments de la trame bleue : Miroir d'eau et Grand Étang
- Protection des espaces boisés et forestiers
- Création de nouveaux espaces forestiers en compensation du déboisement rendu nécessaire pour la création du projet de développement économique

#### Valorisation du site

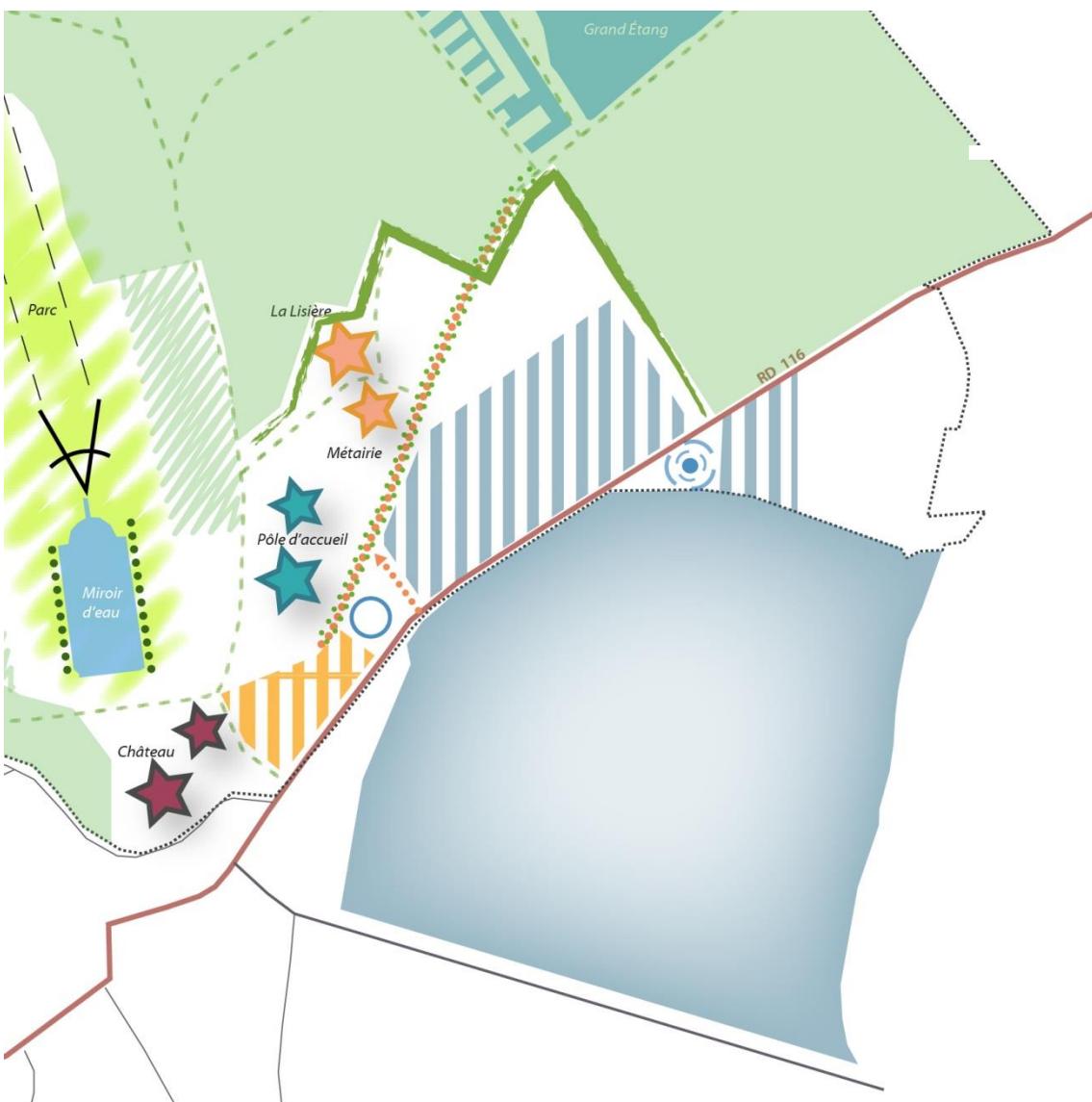
- Valorisation des ensembles et éléments bâtis à forte valeur patrimoniale : le château de Brûyères et ses dépendances
- Valorisation du pôle d'accueil (santé, handicap, éducatif, formation, ...)
- Ouverture d'un équipement culturel d'intérêt régional voire national avec des activités diversifiées : la Lisière et la Métairie

#### Accueil d'activités économiques

- Zone d'accueil d'activités existantes (Teratec/CEA...)
- Installation d'activités économiques dans le domaine du numérique et du secteur « recherche et développement »
- Création d'activités de loisirs, d'hôtellerie, de restauration et services d'accompagnement aux activités économiques
- Parc de stationnement mutualisé
- Création d'un pôle de transports routiers (car/bus/voiture/vélo) - localisation indicative

#### Périmètre et accès

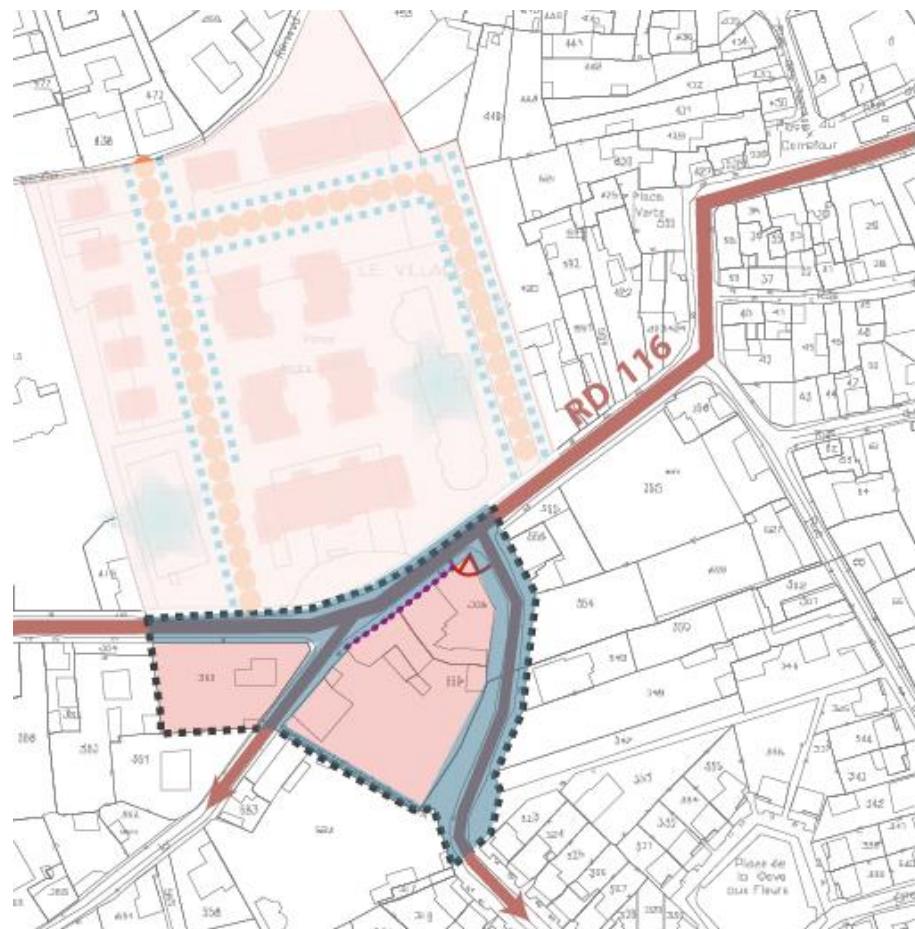
- Périmètre de l'OAP
- Voie d'accès possible (tracé indicatif), préservation du mur d'enceinte (sauf nécessités liées à la création d'un accès)
- Voie existante, axe structurant : la RD 116



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

Ce site est situé à un emplacement stratégique, au centre du village, entre le nouveau cœur du village, la mairie et la poste. Il est actuellement peu utilisé et peu valorisé. Dans la continuité du projet cœur de village, il pourrait être réaménagé dans le cadre d'une opération de renouvellement de qualité, accueillant une petite opération de logements et quelques commerces ou activités de service en rez-de-chaussée.

Il pourrait accueillir environ trente logements dans de petits bâtiments reprenant la forme et le gabarit des constructions du cœur de bourg, avec une proportion de logements sociaux, contribuant ainsi globalement à l'effort général pour atteindre le taux de logements sociaux fixé par la loi. Le long de la rue de la Libération, les rez-de-chaussée pourraient accueillir des activités commerciales ou de services. L'architecture devra s'inspirer des constructions traditionnelles du village. Les constructions seraient implantées en retrait afin de permettre un élargissement de l'espace public pour le confort et l'agrément des piétons.



### Légende :

- Accueil d'une offre mixte (commerces, équipement public, habitat) dans le respect de la loi SRU
- Mise en valeur du cadre de vie : réaménagement des espaces publics et élargissement des espaces piétons
- Création de parkings et installation de commerces en rez-de-chaussée des constructions
- .....
- Périmètre de l'OAP
- Voiries existantes : la RD 116, la rue de la Fontaine Bouillant et la rue du Pré d'Arny

Ce site situé en frange Est du village entre la zone urbanisée et la zone agricole, se présente aujourd’hui comme un site un peu délaissé et peu occupé. Il pourrait accueillir une petite opération de construction de logements sans que cela ne se traduise par un prélevement sur une zone agricole cultivée.

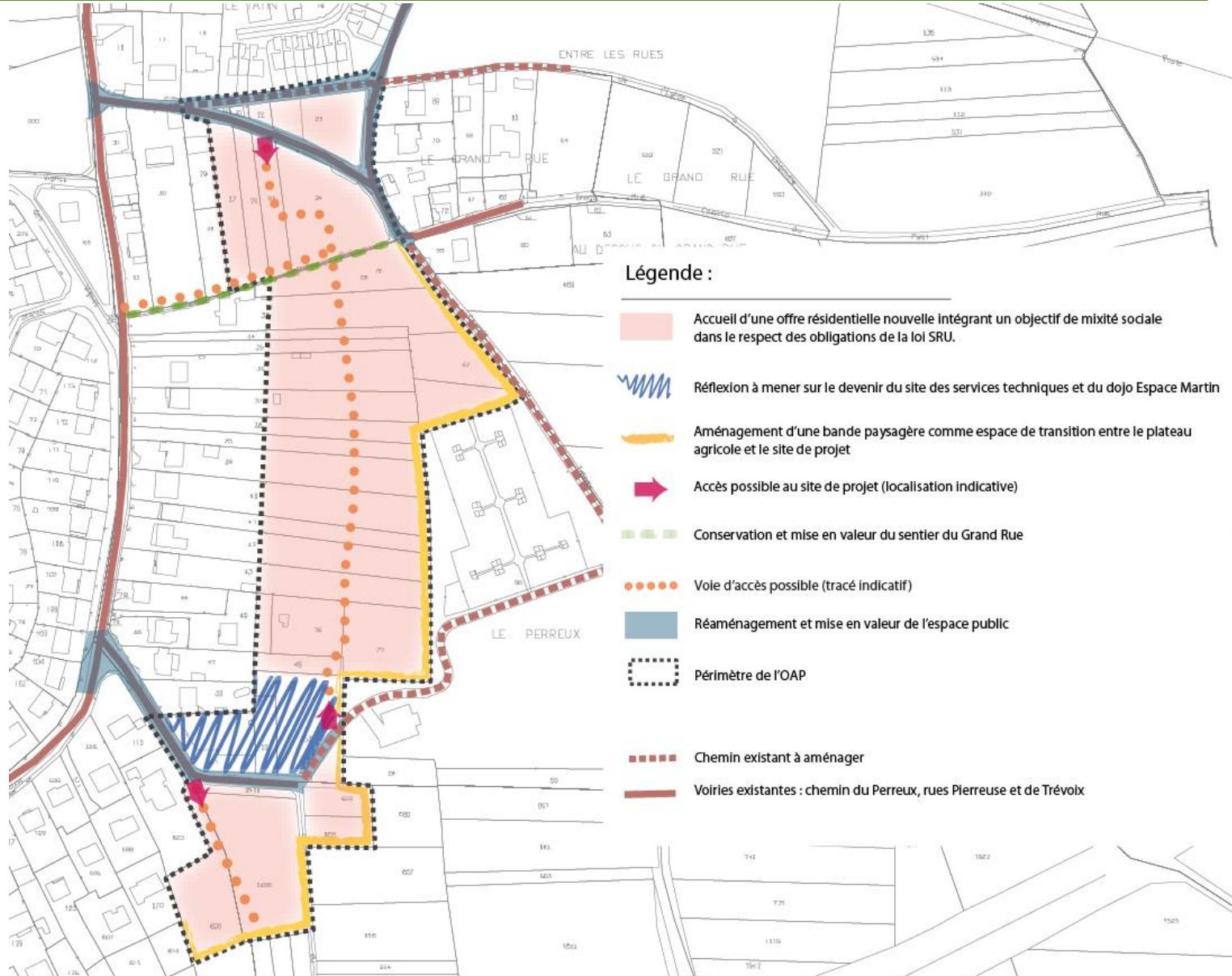
Les logements seront construits sous la forme de maisons individuelles groupées par deux ou trois dans l'esprit des maisons de village, sur des parcelles de taille mesurée. Ce projet devra être conçu et réalisé avec une forte qualité environnementale ; cela devra se traduire dans le choix d'une architecture bioclimatique, les modes d'alimentation en énergie, les choix des espèces végétales favorables à la bio diversité, le traitement des eaux pluviales, le choix des matériaux de construction et d'aménagement des espaces extérieurs.

Il devrait permettre de répondre en grande partie à une demande de logements pour jeunes, jeunes ménages, en accession à la propriété. La programmation devra tenir compte de la capacité des équipements d'infrastructure qui desservent le site.

Cette opération apporterait une contribution à la construction de logements locatifs sociaux, nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par la loi.

Une marge paysagère devra être créée sur les franges, en bordure de la zone agricole. Le sentier du Grand Ru sera conservé et réaménagé. Le chemin existant qui traverse la partie Sud du site sera conservé et réaménagé.

### 3 OAP Les Terrasses de Trévoix

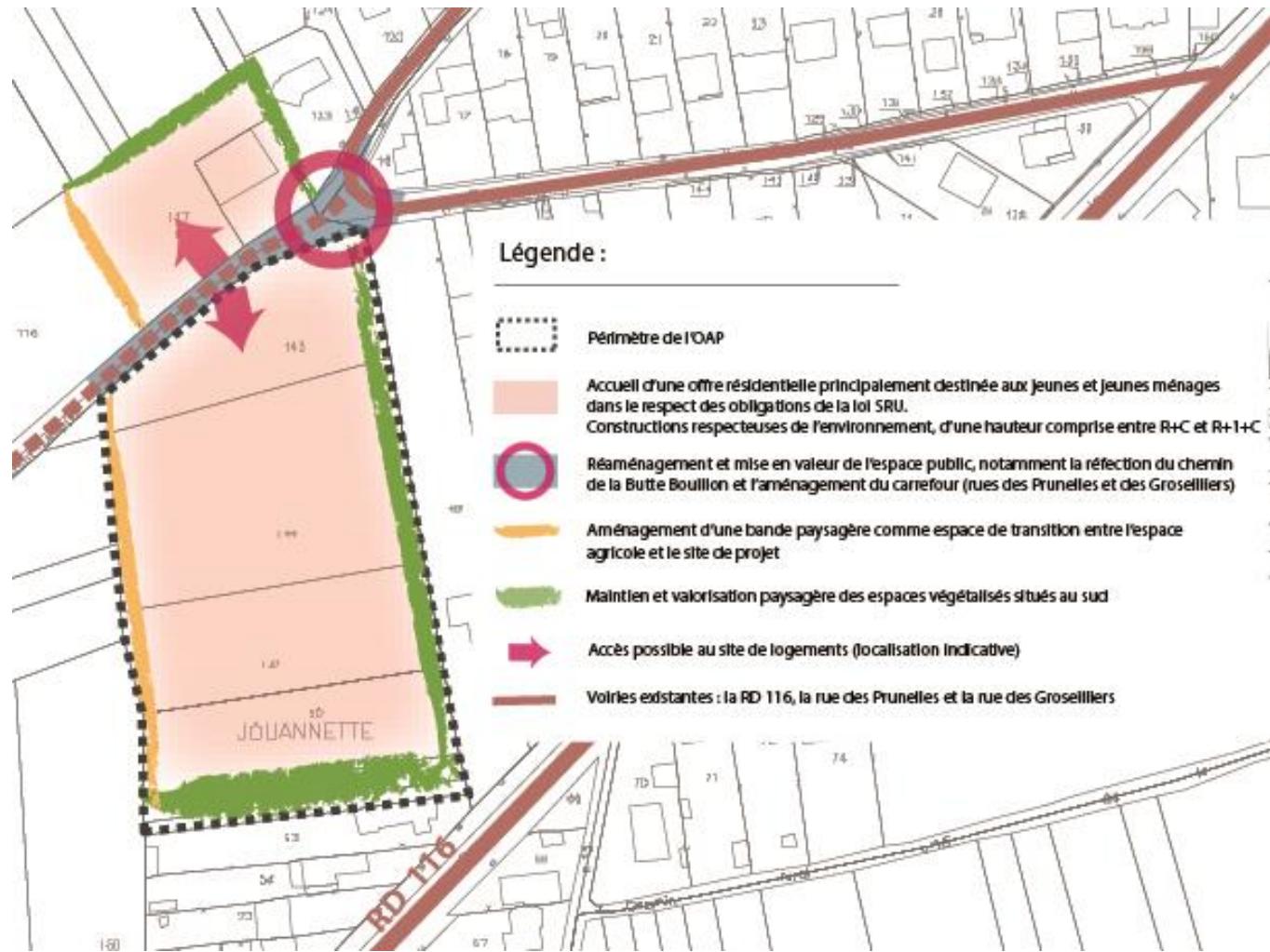


Ce site est situé en frange ouest du village entre la zone urbanisée et la zone agricole, il est bordé sur ses franges Nord, Est et Sud par une zone urbanisée. Il bénéficie de la proximité des équipements d'infrastructures : voirie, eau, électricité, assainissement.

Il pourrait accueillir une petite opération de construction de logements. Les logements seront construits sous la forme de maisons individuelles groupées par deux ou trois dans l'esprit des maisons de village, sur des parcelles de taille mesurée. Ils devraient permettre de répondre en grande partie à une demande de logements pour jeunes, jeunes ménages, en accession à la propriété.

Cette opération apporterait une contribution significative à la construction de logements locatifs sociaux, nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par la loi.

Une marge paysagère devra être créée sur les franges, en bordure de la zone agricole et de la zone urbanisée située sur la frange Est afin de protéger les habitations actuelles proches.



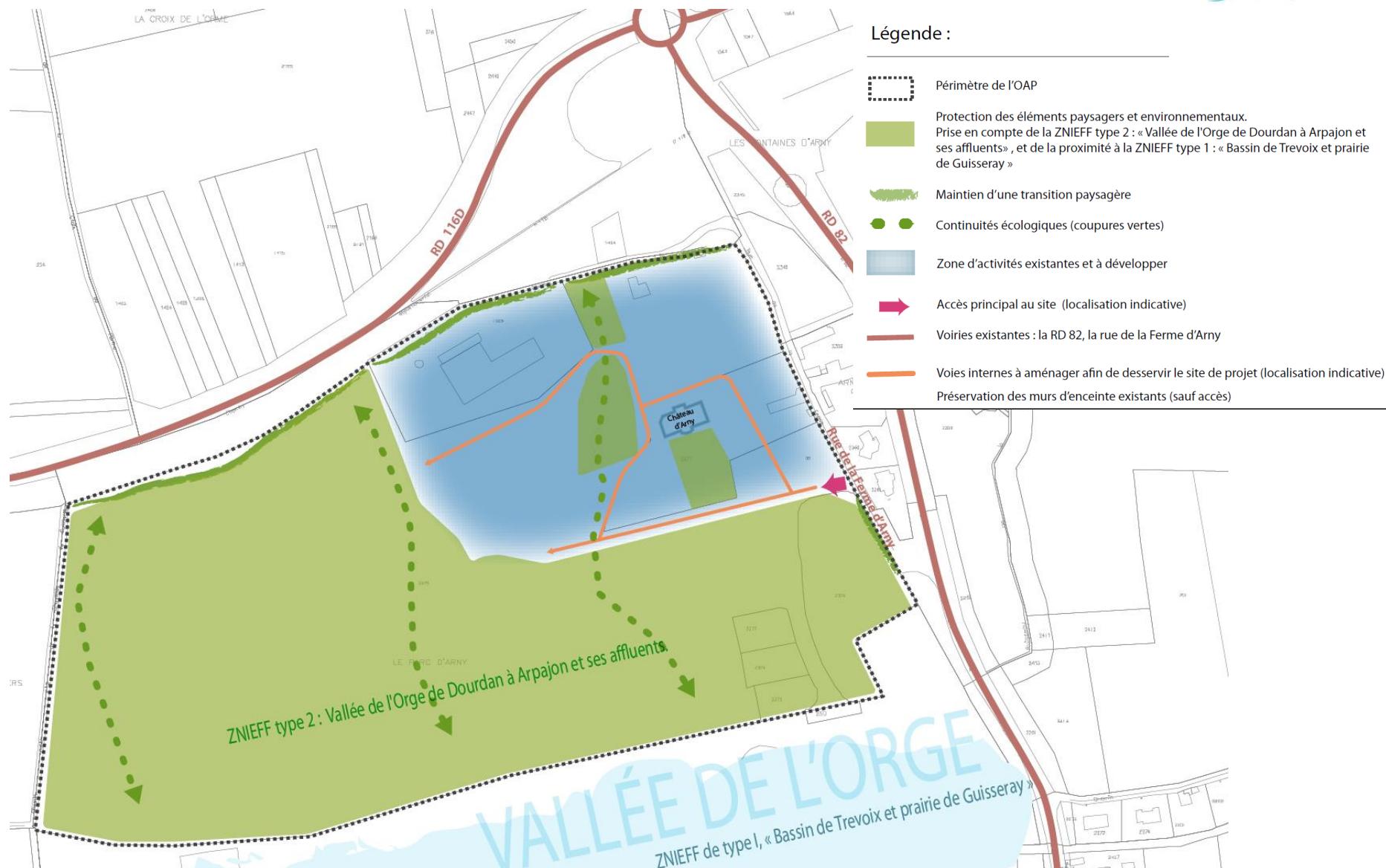
Le site du parc et du château d'Arny présente une double caractéristique :

- Un aspect patrimonial, paysager et environnemental marqué du fait de la présence du château, du parc, de milieux favorables à la biodiversité : zones boisées, zones humides ;
- La présence d'atouts favorables en termes d'accueil d'activités économiques : très bonne desserte routière et proximité de la gare, présence d'activités dynamiques dans la zone d'activités existante.

Deux orientations ont été retenues pour l'avenir du site :

- La protection du parc et de l'ensemble des éléments naturels qui contribuent à la qualité paysagère et environnementale du site ;
- La poursuite de l'accueil d'activités économiques avec la confortation de la zone d'activités économiques d'Arny et la possibilité d'accueillir de nouvelles activités de qualité, dans la dynamique créée par le développement d'activités de pointe liées à la proximité du CEA et de Teratec.

Ce développement des activités économiques devra être respectueux de la qualité paysagère et environnementale du site, par le choix de formes urbaines et architecturales, le traitement des accès et des espaces extérieurs. L'installation de nouvelles activités économiques contribuera au rapprochement habitat/emploi et par conséquence à la réduction des flux de déplacement domicile-travail à Bruyères le Châtel et sur les communes environnantes.



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