

2.2 JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

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

rectifié suite au contrôle de légalité de l'Etat conformément à la délibération du Conseil municipal n°DCM2018/65 du 6 décembre 2018



Sommaire

Introduction	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU	7
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD	7
2. La prise en compte des documents supra-communaux	21
A. Le SDRIF	21
B. Le SRCE	25
C. Le PDUIF	27
D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	30
E. Le SAGE Orge-Yvette	31
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	36
1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique	36
2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	39
Justification des OAP	44
A. L'OAP Parc du Château	45
B. L'OAP du Centre-village	48
C. L'OAP Terrasses de Trévoix	50
D. L'OAP du site Jouannette	52
E. L'OAP Army	54
Étude justifiant la modulation de la constructibilité aux abords de la RD 116, au titre des articles L111-6 à 8 du Code de l'urbanisme	58

Justification de la délimitation des zones et du règlement	86
1. Motifs de la délimitation des zones	86
2. Dispositions règlementaires	106
A. Les dispositions générales applicables en toute zone	107
En matière de stationnement, les prescriptions du PDUIF ont été prises en compte dans l'ensemble du dispositif réglementaire.	112
B. Les destinations et sous destinations	115
C. Les règles de formes urbaines spécifiques à chaque zone	120
Les autres dispositions	153
Impacts du PLU sur l'environnement	157
Les indicateurs de suivi	159

Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 19 septembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants décrits dans la délibération :

- L'installation d'activités touristiques ;
- La promotion du commerce, de l'industrie et des activités artisanales ;
- L'accueil social pour les publics fragilisés et handicapés ;
- L'organisation des espaces pour maintenir l'agriculture de proximité ;
- La réponse aux besoins de transports collectifs et individuels ;
- La protection de la forêt ;
- Le développement culturel et sportif.

➤ **Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.**

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Une consommation d'environ 5 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis 2008 • Un développement urbain constitué par des opérations de logements au sein du tissu existant et en continuité urbaine de Bruyères • Pas de programme important de constructions réalisé entre 2012 et 2015 • Une forte représentativité des espaces naturels, agricoles et forestiers : 83% du territoire communal (près de 60% uniquement constitués de forêts) • Les espaces construits artificialisés occupent 11% du territoire communal, et les espaces ouverts artificialisés 6% environ. <p>L'enjeu est de préserver au maximum les zones agricoles et naturelles en contenant l'évolution de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante ou en continuité de celle-ci.</p>	<p>I - Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier</p> <p>1/ Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier des sites pour la construction de logements : <p>En continuité urbaine : la ZAC de la Croix de l'Orme accueillera un programme de logements diversifiés (35% de logements sociaux)</p> <p>Dans le tissu urbain : dans le centre-village ou à ses abords</p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Une diversité des formes urbaines et des modes d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> - Le bâti ancien, assez dense et présentant une valeur patrimoniale - Les résidences d'habitat collectif, assez denses, entourées d'espaces verts - Les quartiers d'habitat individuel, sous forme d'opérations d'ensemble ou libre, où la couverture boisée peut parfois être importante (les Hauts de Bruyères) • Des capacités de densification localisées dans les quartiers diffus, et limitées dans les opérations d'ensemble constitués • Un cadre de vie de qualité suscité par une forte présence du végétal, des jardins, des espaces verts dans la plupart des quartiers 	<p>2/ Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre une évolution douce des quartiers d'habitat individuel • Modérer les évolutions des opérations d'ensemble <p>Pour les quartiers d'habitat individuel diffus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ; • Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue ; • Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements ; • Saisir les opportunités qui pourront se présenter pour aménager de petits parkings de proximité notamment sur les friches ou jachères.
<ul style="list-style-type: none"> • Un patrimoine architectural riche qui rappelle l'histoire de la commune et contribue à la qualité de vie des habitants : patrimoine religieux (église Saint Didier), châteaux (de Bruyères, d'Arny, de Morionville), patrimoine local et vernaculaire (lavoirs, Pierre Beaumirault, etc.). • Mais aussi des bâtiments, de maisons remarquables de village, de maître • Le vieux village qui a une portée historique et patrimoniale très importante 	<p>3/ Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural</p> <p>Améliorer la mise en valeur du bâti traditionnel - Renforcer la protection du patrimoine du village</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le caractère du village ancien ; • Prendre des mesures de protection et inciter à la réhabilitation des constructions anciennes ; • Favoriser une architecture adaptée au contexte bâti ou naturel environnant ; • Protéger les bâtiments anciens/monuments qui évoquent l'histoire de Bruyères-le-Châtel, et favoriser leur réhabilitation.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire à l'interface entre l'urbanisation continue d'Île-de-France à l'est et les territoires ruraux à l'ouest. • La commune de Bruyères-le-Châtel bénéficie, grâce à son relief assez accidenté, de paysages riches et diversifiés. Une qualité paysagère constitutive d'une variété des milieux et d'un équilibre entre le bâti groupé et les espaces naturels et agricoles. 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. • Un enjeu à retrouver une vocation, notamment agricole aux zones enfrichées ou en cours d'enfrichement qui dénaturent le paysage rural organisé et structuré. • Des entrées de ville globalement de qualité, paysagées. Un enjeu à traiter qualitativement l'entrée de ville depuis la rue d'Arpajon ainsi que la lisière avec le CEA. 	<p>II - Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable</p> <p>1/ Conserver le rapport paysager village – campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traiter les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels avec soin ; • Affecter prioritairement les franges de l'urbanisation aux jardins et espaces verts ; • Préserver les perspectives sur le village depuis l'espace agricole ; • Préserver les espaces naturels sensibles.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Des espaces boisés bien présents, avec notamment la forêt départementale de la Roche Turpin et les espaces boisés proches, les bois éparses, notamment dans la partie Sud-ouest de la commune et les espaces boisés de zones humides dans la vallée de la Rémarde. Ces trois typologies de boisements ont chacune des fonctions écologiques complémentaires. Des espaces agricoles encore présents, notamment dans la vallée de l'Orge et sur le coteau. Ces espaces sont dédiés à la grande culture. Deux types d'espaces agricoles peuvent être identifiés : les espaces de grande culture qui semblent pérennes et les espaces agricoles de fond de vallée, un peu plus épars, et qui peuvent être fragiles, du fait de la présence de zones humides et de leur morcellement. Des espaces en friche ou en jachère assez nombreux, ayant un impact défavorable sur le paysage. Ces sites sont souvent peu qualitatifs. Leur reconquête pourrait permettre de leur redonner une fonction. La vallée de la Rémarde et la vallée de l'Orge, un véritable espace naturel de grande qualité, présentant des milieux naturels variés (zones humides, champs, espaces boisés, ripisylve...). Une trame verte et bleue bien constituée, mais certains points sont fragiles, notamment concernant l'écoulement de la Rémarde. Un faible nombre de protections ou de recensements des espaces naturels, hormis le PRIF et les deux ZNIEFF. 	<p>2/ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger la trame verte : <ul style="list-style-type: none"> Fonds de vallées de l'Orge, de la Rémarde, Boisements, essentiellement sur les coteaux, Les espaces verts publics et plantations sur les sites urbanisés, La végétation des jardins privées et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts Créer de nouveaux espaces paysagers dans les nouveaux quartiers, notamment un parc dans le quartier de la Croix de l'Orme. Protéger la trame bleue : <ul style="list-style-type: none"> Préserver les principaux cours d'eau et les cours d'eau secondaires, Restaurer les continuités aquatiques, Conforter les zones humides et les milieux écologiques sensibles

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • L'agriculture était l'activité traditionnelle de la commune jusque dans les années 1960. • L'agriculture occupe une place de plus en plus faible dans la superficie et le paysage de la commune. • Des exploitations essentiellement tournées sur les domaines de l'horticulture / fleurs et de la polyculture / polyélevage ; 	<p>3/ Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger la continuité agricole historique est-ouest • Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages • Permettre une diversification agricole par le biais de la création d'un pôle agricole de proximité dans le hameau de Verville.
<ul style="list-style-type: none"> • De nombreux enjeux liés à la protection de l'environnement (préservation des paysages, limitation des déplacements, des émissions de CO2, préservation des milieux écologiques sensibles...) 	<p>4/ Inscrire la commune dans la transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone ; • Pour le parc de logements existant, favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale ; • Pour les constructions nouvelles notamment sur les sites de projet identifiés, prendre des mesures incitatives pour mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Des nuisances sonores modérées à faibles, liées à l'absence d'infrastructures de transport routier de transit ou ferroviaire importantes. • Une qualité de l'air qui est bonne à assez bonne. • Des risques naturels connus et localisés : risque d'inondation dans la vallée de l'Orge et risque de retrait-gonflement des argiles sur une partie des coteaux. • Des risques technologiques connus et maîtrisés : présence d'une ICPE extrêmement encadrée étant donné les activités liées au nucléaire (CEA), transport de matières dangereuses par canalisation. 	<p>5/ Prendre en compte les risques et les nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le risque d'inondation <ul style="list-style-type: none"> ○ Prendre en compte ce risque d'inondation par ruissellement, en limitant l'imperméabilisation sur les points hauts et les coteaux, ○ Favoriser la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont. • L'aléa de retrait-gonflement des argiles <ul style="list-style-type: none"> ○ Prendre des mesures de prévention de ce risque en limitant les constructions nouvelles dans ces zones ○ Respecter les préconisations fixées pour les constructions nouvelles. • Le transport de matières dangereuses <ul style="list-style-type: none"> ○ Respecter les prescriptions liées à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbure • Les mesures en faveur de la qualité de l'air <ul style="list-style-type: none"> ○ La réalisation de constructions bioclimatiques ainsi que l'installation de dispositifs individuels d'économie d'énergie seront facilitées. ○ Réduction des obligations de déplacement. • Les nuisances sonores liées au trafic routier <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions nouvelles implantées à proximité des axes routiers générant des nuisances sonores devront respecter les normes d'isolation acoustique.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Le centre ancien est situé largement en surplomb de l'Orge, évitant les risques d'inondation, tout en tirant profil des lignes de sources et de rus (ruisseau du Rué « la Voie Rémarde », ruisseau de la Fontaine Bouillant) ; • Les coteaux ont été partiellement urbanisés, car bien exposés au soleil, en continuité du bourg, • Les coteaux humides ont conservé une partie de leur vocation agricole, tout en accueillant des activités nécessitant de grandes emprises ; CEA, etc. • Un réseau hydrographique assez développé, composé de la Rémarde, de l'Orge, et de cours d'eau secondaires, parfois temporaires. La qualité des cours d'eau principaux est médiocre et nécessite des évolutions positives. Les orientations du SAGE visent notamment à améliorer la qualité de l'eau. • Des zones humides réelles ou potentielles, qu'il faut préserver et renaturer pour certaines d'entre-elles, de par leur rôle dans la gestion des inondations mais aussi afin de développer leur rôle de réservoir de biodiversité. 	<p>6/ S'orienter vers un développement intégrant les principes du développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales ; • Favoriser la qualité de l'eau : les préconisations du SAGE Orge-Yvette sont intégrées dans le PLU ; • Dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales ; • Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ; • Favoriser la mixité fonctionnelle : cela pourra se traduire par le développement des activités résidentielles dans les quartiers d'habitation (petits bureaux, professions libérales), à condition que ces activités ne génèrent pas de nuisances ni de besoins excessifs en places de stationnement ; • Favoriser la gestion des ressources : des mesures sont prises en faveur du développement du tri sélectif des ordures ménagères en préconisant les bornes enterrées d'apport volontaire dans les résidences d'habitat collectif.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Mise à part la faible croissance démographique connue au début des années 2000, en raison d'un léger déclin migratoire, Bruyères a connu depuis 2006 une croissance démographique comparable aux décennies précédentes (+1,8% à +1,9% par an) • Un rythme de construction de logements relancé ces dernières années • Une grande majorité de logements individuels • Un parc composé en majorité de grandes résidences principales (4 pièces et plus) • Un parc de logements à ce jour peu diversifié avec assez peu de logements de taille moyenne • Le développement du parc de logements de taille intermédiaire permettrait d'accueillir plus facilement les jeunes ménages désirant s'installer à Bruyères-le-Châtel, mais aussi de proposer des logements de taille adaptée aux personnes seules ou de couples sans enfant vivant encore dans de grands logements. • Un objectif qui doit être accompagné par la poursuite du développement du parc de logements sociaux 	<p>III - Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable</p> <p>1/ Répondre aux besoins en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le seuil d'évolution de la population à 5 000 habitants maximum à l'horizon 2030 pour avoir une évolution identique à celle qui a été observée sur la période 2006 et 2012. • Le seuil de population retenu correspond à la construction de 40 à 50 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2030, toutes typologies confondues, logements sociaux inclus pour répondre à la loi SRU (25% de logements sociaux). • Diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur des offres différentes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une offre diversifiée tant en termes de formes bâties que de taille des logements et formes d'occupation ○ Une offre de logements à destination des jeunes pour assurer le renouvellement de la pyramide des âges ○ Une offre à destination de personnes âgées ○ Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires ○ Prise en compte de la situation des gens du voyage résidant sur son territoire afin d'éviter les installations illicites générant des nuisances environnementales.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Une offre en équipement assez diversifiée (scolaires, sportifs, culturels, santé...) • Une offre en équipements publics qui a été fortement améliorée au cours des dernières années. Néanmoins des besoins restent à prendre en compte pour les années à venir. 	<p>2/ Les équipements liés à l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'un pôle éducatif est en cours de réalisation sur le site de la ZAC de la Croix de l'Orme • Ouverture d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ; • Un site situé dans le parc du château de Bruyères fera l'objet d'un programme d'équipements spécifiques avec : <ul style="list-style-type: none"> ○ La constitution d'un pôle de santé tourné sur les handicaps ; ○ L'accueil d'un équipement culturel d'intérêt régional voire national, ○ La création éventuelle d'un établissement de services en accompagnement de la Technopole Ter@tec (hôtel / centre de congrès – séminaires...). • Création d'un nouveau centre médical dans le cadre de la réalisation du projet de centre-village ; • Modernisation du local des services techniques voire sa reconstruction ; • Création d'un pôle agricole de proximité ; • Aménagement d'aires de jeux et de loisirs dans le village.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Bruyères est bien desservie par un réseau routier relativement développé • Une commune quotidiennement traversée par une circulation de transit importante • Des difficultés de circulation et de stationnement dans le cœur de village, et des difficultés de circulation piétonne, en particulier pour les personnes à mobilité réduite • Le territoire est desservi par la ligne C du RER, avec des passages plutôt réguliers et fréquents. Cependant, les liaisons entre la ville et la gare sont irrégulières • Aucun transport en commun ne dessert les zones d'activités, universitaires et administratives d'Orsay, Évry et Massy. • Le territoire reste globalement correctement couvert par les réseaux de transports collectifs • Des problèmes de stationnement relevés particulièrement dans le centre-ville mais également dans les quartiers • Un réseau de liaisons douces développé, notamment dans le centre-village, permettant de relier les équipements scolaires à pieds. Cependant, ce réseau est discontinu et non-maillé. Pas d'aménagements cyclables en dehors de la liaison Bruyères-le-Châtel-Ollainville – Arpajon. 	<p>3/ Améliorer les réseaux et modes de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimiser l'offre en matière de modes de transports alternatifs à l'automobile, dans un objectif de maîtrise des flux de circulation automobile, en particulier dans le centre-village. • Améliorer l'accessibilité aux gares depuis le village <ul style="list-style-type: none"> ○ Permettre le développement du réseau et une diversification des modes de transports en commun, ○ Renforcement de l'offre en transports en commun train et bus : <ul style="list-style-type: none"> - Créer une véritable liaison de transport en commun entre le village et la gare RER de Breuillet/Bruyères-le-Châtel qui fonctionne toute la journée ; - Pérenniser et optimiser la liaison vers la gare autoroutière de Briis-sous-Forges et la gare TGV de Massy – Palaiseau ; • Anticiper l'arrivée du futur transport en commun en site propre (TCSP) Massy-Arpajon en facilitant l'accès à cet axe <ul style="list-style-type: none"> ○ Améliorer les liaisons en transports en commun avec le nord de l'Essonne et Paris. ○ Faciliter l'accès à cet axe depuis le village grâce à un mode de transport performant. • Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation et favoriser les liaisons douces <ul style="list-style-type: none"> ○ requalification des espaces publics ○ construction de nouveaux espaces publics de stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - L'un au cœur du village, sur le terrain situé derrière la Poste (capacité future de 40 places) ;

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> - L'autre au sein de la ZAC de la Croix de l'Orme, entre le complexe sportif et le futur pôle éducatif ; - De petites poches de proximité sont à étudier sur l'ensemble du territoire. ○ Relier les principales polarités du village : le parc du château de Bruyères, le cœur de village et le site de la ZAC de la Croix de l'Orme. ○ Développer des circulations douces pour créer des promenades agréables et sécurisées. ○ Réaliser des aires de stationnement pour les vélos. • Adapter les espaces publics à la vie quotidienne et l'accessibilité des commerces de proximité <ul style="list-style-type: none"> ○ Développer une vie de village animée et conviviale (aménagement de la place André Simon)
<ul style="list-style-type: none"> • Un tissu commercial bien implanté, principalement situé aux abords de la rue de la Libération • Un tissu commercial adapté à l'échelle du village : une dizaine de petits commerces (boulangerie, pharmacie, coiffeurs, agence immobilière, bar tabac, restaurant, institut de beauté, fleuriste...) dont un supermarché de taille plus importante (Proxi). • Des commerces qui résistent à la concurrence des communes voisines et des grandes surfaces, mais ne bénéficiant pourtant pas d'espaces publics fonctionnels et de qualité • Une accessibilité difficile qui crée souvent des problèmes de circulation et de stationnement dans la rue de la Libération. 	<p>4/ L'équipement commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le commerce de proximité et dans la mesure du possible le développer. • Disposer d'une structure commerciale diversifiée, complémentaire de celle qui existe déjà et viable • Pérenniser ce tissu commercial aux abords de l'axe principal de l'activité commerciale (rue de la Libération / place André Simon). • La réalisation de l'opération sur la place André Simon sera aussi l'occasion de renforcer l'offre commerciale.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Une commune dynamique, des indicateurs économiques satisfaisants • Une économie diversifiée, portée par le secteur des services • Le secteur de la construction fortement représenté • En revanche, un tissu d'activités industrielles peu développé • En termes de progression du nombre d'emplois, par secteur d'activité, le secteur des services, particulièrement de l'administration, a gagné de nombreux emplois • La Technopole Ter@tec a généré la création de nombreux emplois • Des sites d'activités économiques portés par la présence du CEA de Bruyères-le-Châtel • Une spécialisation économique du domaine d'Arny qui fonctionne bien • La zone de Trémerolles qui reste à développer 	<p>5/ Poursuivre le développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les sites d'activités économiques présents sur le territoire et programmer de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises, en relation notamment avec la présence dans la commune de la Technopole Ter@tec. • Accompagner et soutenir les projets de développement économique autour de la Technopole Ter@tec : <ul style="list-style-type: none"> ○ Offrir la possibilité à des entreprises de s'implanter sur ce site, en favorisant la constitution d'un site d'activités économiques performant et connecté et bénéficiant d'un environnement dynamique et stimulant dans un cadre paysager attrayant. • Développer économiquement la zone d'activités d'Arny et la zone industrielle de Trémerolles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser le développement économique de ce site d'activités sur les emprises du parc d'Arny avec l'appui d'une accessibilité routière et ferroviaire. ○ Rendre attractif l'environnement économique de ce site pour attirer de nouvelles entreprises (artisans, PME). • Conforter et développer l'artisanat et accompagner les professions libérales : <ul style="list-style-type: none"> ○ Conforter et développer cette activité, notamment sur les sites d'activités économiques existants (Arny, Trémerolles). • Entretenir et proposer de nouvelles activités agricoles sur le territoire : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pérenniser cette activité agricole et favoriser de nouvelles activités grâce à la création d'un pôle agricole de proximité assurant des circuits courts et bio.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Des équipements de loisirs, sportifs et culturels à étoffer • Un potentiel de développement des loisirs considérable (sites favorables à l'accueil de loisirs, sites de promenade...) 	<p>6/ Les loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir le parc du château de Bruyères au public • Poursuivre l'aménagement d'espaces verts publics, d'aires de jeux et de loisirs (city-parc, skate-park) dans les différents quartiers de la commune. • Construire un gymnase au sein de la ZAC de la Croix de l'Orme
<ul style="list-style-type: none"> • Un développement des zones d'activités qui nécessite une certaine performance numérique du territoire • Des nouveaux modes de travail (télétravail) auxquels la commune doit s'adapter, allant dans le sens de la limitation des déplacements motorisés 	<p>7/ Le développement des communications numériques</p> <p>Étendre l'accueil de la fibre à l'échelle du territoire communal, en priorité pour les zones d'activités</p>

2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

A. Le SDRIF

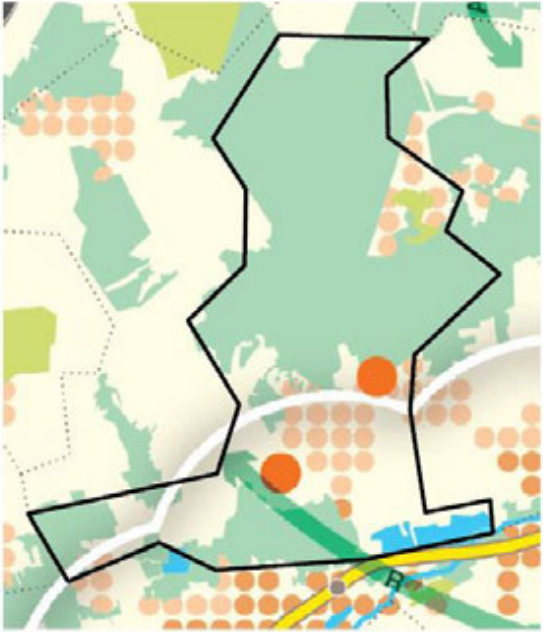
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.


Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Bruyères-le-Châtel doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Au regard de l'analyse des grandes unités géographiques, la commune fait partie de l'agglomération centrale qui compte 414 communes

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p>Le SDRIF</p>  <p>Préserver et valoriser</p> <ul style="list-style-type: none"> Les fronts urbains d'intérêt régional Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer Les continuités <ul style="list-style-type: none"> Espace de regression (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) Le fleuve et les espaces en eau <p>Polariser et équilibrer</p> <p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation prioritaire Secteur d'urbanisation conditionnelle <p>Limite de la réalisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Pôle de centralité à renforcer</p>	<p>Les espaces à protéger</p> <p>Parmi les espaces à protéger, sont identifiés les terrains agricoles encadrant l'espace urbain.</p> <p>La forêt de la Roche Turpin, le bois Labette et l'extrémité boisée au sud-ouest sont identifiés comme « espaces boisés et naturels », également à protéger.</p> <p>Par ailleurs, une continuité à maintenir ou à développer est indiquée avec une continuité écologique traversant le sud du territoire.</p> <p>Le SDRIF identifie sur le site du CIEC de Montlhéry, la préservation et la valorisation d'espaces verts et de loisirs.</p> <p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Les extensions urbaines projetées dans le cadre du PLU sont strictement encadrées par le dispositif réglementaire, et s'inscrivent dans les possibilités offertes par le SDRIF. De ce fait, les espaces agricoles et naturels, de même que la continuité écologique identifiée sur le SDRIF sont conservés.</p> <p>Chaque OAP comprend un volet sur la préservation de l'environnement et du paysage. L'ensemble des espaces boisés reportés sur la carte du SDRIF sont protégés par un classement en zone naturelle et en espaces boisés classés ou espaces paysagers.</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p>Le SDRIF</p>  <p>Préserver et valoriser</p> <ul style="list-style-type: none"> Les fronts urbains d'intérêt régional Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer Les continuités <ul style="list-style-type: none"> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) Le fleuve et les espaces en eau <p>Polariser et équilibrer</p> <ul style="list-style-type: none"> Les espaces urbanisés <ul style="list-style-type: none"> Espace urbain à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Secteur à fort potentiel de densification Les nouveaux espaces d'urbanisation <ul style="list-style-type: none"> Secteur d'urbanisation prioritaire Secteur d'urbanisation conditionnelle La limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares Pôle de centralité à créer 	<p>Les secteurs d'urbanisation préférentielle</p> <p>Cette orientation concerne le site de la ZAC de la Croix de l'Orme, au sud-ouest du village de Bruyères-le-Châtel, et le site en vis-à-vis de la Technopole Ter@tec, le parc du château à l'entrée Nord-est du village de Bruyères-le-Châtel. Il s'agit de secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité, sur une superficie d'environ 25 hectares.</p> <p><u>Prise en compte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site du parc du château de Bruyères présente un potentiel de développement économique et culturel indéniable et unique sur le territoire communal. Aucun site au sein de l'enveloppe urbaine ne présente un tel potentiel pour un projet de cette envergure, qui serait incompatible avec la fonction majoritairement résidentielle de la ville. Le site est en continuité de la zone d'activités économiques très dynamique de Ter@tec et du CEA. Ce projet est strictement encadré par une OAP définissant ses grandes orientations. Il aura des retombées économiques très positives à la fois à l'échelle communale, mais aussi intercommunale et régionale. Il génèrera des créations d'emplois et dynamisera le tissu économique existant à Bruyères-le-Châtel. Ces nouveaux emplois attireront de nouveaux habitants à Bruyères-le-Châtel, ce qui permettra une augmentation de la densité humaine. - Le second secteur d'urbanisation préférentielle est retenu dans le cadre du PLU pour développer un projet de logements entièrement sociaux sur le site Jouanette, en lien avec le projet de la ZAC de la Croix de l'Orme. Ce projet, encadré également par une OAP, apporterait une contribution significative à la construction de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par la loi. <p>Les quartiers à densifier à proximité d'une gare</p> <p>Cette orientation concerne l'ensemble des espaces urbanisés de Bruyères-de-Châtel, situés dans la limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation à proximité de la gare de Breuille – Bruyères-le-Châtel. Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030.</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
	<p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Plusieurs projets de construction de logements sont programmés à court terme dans le tissu urbain. Ces projets doivent participer significativement à l'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, notamment dans le centre-village, où se concentrent davantage de fonctions (habitat, service, équipement). Le règlement des zones UA et UB permet par ailleurs une optimisation du tissu urbain. Le dispositif réglementaire des quartiers résidentiels permet également une évolution des bâtiments existants, participant également à l'augmentation de la densité humaine. Il est inscrit dans le PADD que 25 % des nouveaux logements seront réalisés sur des sites de projet identifiés dans l'enveloppe urbaine et 15 % dans le diffus. Cela correspond à une augmentation d'environ 260 logements réalisés au sein des espaces urbanisés, optimisés conformément aux orientations du SDRIF.</p> <p>Par ailleurs, le hameau d'Arny à proximité directe avec la gare, est classé en zone UD. L'objectif du règlement est de préserver les caractéristiques architecturales du hameau tout en permettant des évolutions. Une partie de ce secteur est occupée par la zone d'activités d'Arny, classé en zone UI permettant le développement d'activités. Dans le cadre d'une OAP, une optimisation de ce site d'activités est prévue, par l'accueil de nouvelles activités, permettant de créer de nouveaux emplois à proximité de la gare de Breuillet.</p>

B. Le SRCE

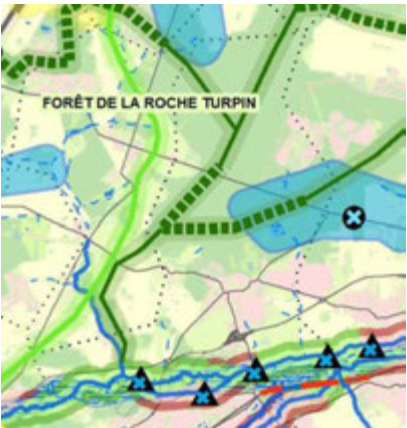
Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE identifie, sur le territoire de Bruyères-le-Châtel les éléments suivants :

- La forêt communale de la Roche Turpin comme réservoir de biodiversité et des corridors la traversant à restaurer ou à préserver
- L'Orge comme cours d'eau à préserver et/ou à restaurer et comme corridor alluvial, même s'il existe plusieurs obstacles à l'écoulement
- Un secteur de concentration de mares et de mouillères à préserver dans la forêt, ainsi que des milieux humides à préserver dans la vallée

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p>Le SRCE</p>  <p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux Fleuves et rivières Canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux saturés Corridors alluviaux en contexte urbain Fleuves et rivières Canaux <p>Réseaux hydrographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intervenant à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitransites</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitransites <p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides <p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupsures des troncs de biodiversité par les infrastructures routières ou ferroviaires Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de base trophée d'apport de nutriments Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 2014-17 du code de l'environnement) Obstacles aux cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères menacés par des infrastructures de transport Milieux humides effluents menacés par des infrastructures de transport <p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Milieux agricoles Landes agricoles des bassins de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés 	<p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Le SRCE est pris en compte dans le PLU de Bruyères par la préservation des différents espaces naturels et agricoles. En effet, la forêt de la Roche Turpin, identifiée comme réservoir de biodiversité à l'échelle du SRCE, est classée en zone N et en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Les autres espaces boisés sont également classés en zone N et Espaces Boisés Classés, ou en zones N et (N1,2,3 et 4) et Espace vert protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces protections permettent de garantir la fonctionnalité de la forêt et sa vocation d'espace naturel boisé. De même les corridors écologiques matérialisés dans le SRCE sont repris comme un objectif de protection dans le PADD et protégés par le dispositif réglementaire (corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
	<p>Par ailleurs, l'ensemble des espaces agricoles identifiés au SRCE ont été classés en zone A au PLU, garantissant la préservation de leur vocation agricole.</p> <p>Les mares, mouillères dans la forêt et milieux humides de la vallée sont protégés en tant que zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, permettant le maintien et/ou la restauration de ces espaces à forte qualité écologique. La vallée de la Rémarde et de l'Orge est identifiée comme corridor écologique au titre de ce même article afin de préserver toutes ses fonctionnalités et sa continuité malgré les obstacles.</p> <p>De ce fait, le PLU apparaît compatible avec le SRCE.</p>

C. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE BRUYÈRES-LE-CHÂTEL :

Normes vélos :

- **Habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :**
 - Une place pour 10 employés

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les seuils minimums pour l'ensemble des zones pour les opérations de plus de deux logements et pour les bureaux. Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), le règlement introduit des règles minimum pour le stationnement vélos selon la destination des constructions, compatibles avec les prescriptions du PDUIF :

« Pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus

Pour les constructions à usage principal de bureau : 1,5% de la surface de plancher »

Rappel : Conformément à l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions destinées à l'habitation la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - Pas plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante ;
 - Pas plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plafond et plancher pour l'ensemble de ces zones. Le règlement rappelle l'obligation de réaliser des espaces de stationnement vélos pour tous les équipements.

RECOMMANDATION :

- **Logements :**

- Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Bruyères-le-Châtel 1,4) :
 - $1,4 \times 1,5 \approx \mathbf{2,2 \text{ places par logement}}$

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement dans le centre-ancien ainsi que dans les quartiers pavillonnaires. L'usage de la voiture reste prédominant et il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de place de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». Ainsi, au vu du taux de motorisation de la commune, une règle en fonction de la taille de la construction a été introduite ainsi qu'une obligation de réaliser des places pour les visiteurs afin de ne pas encombrer la voirie, pour les constructions de plus de trois logements.

« Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum :

-2 places par logement pour les logements de moins de moins de 100 m² de surface de plancher

-2,5 places par logement pour les logements 100 m² de surface de plancher et plus ».

La règle de stationnement est compatible avec le PDUIF, dans la mesure où elle est de moins de 2,2 places pour les logements de moins de 100 m² de surface de plancher et de 2,5 places pour les logements de plus de 100 m². Cela permet d'équilibrer le nombre de place de stationnement exigé en fonction de la taille du logement tout en restant compatible avec les normes du PDUIF.

D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

1. Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
7. Gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. Limiter et prévenir le risque d'inondation.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le SDAGE est un document supra communal qui s'impose aux SAGE, qui doivent ainsi être compatibles. Dans la mesure où le SAGE Orge-Yvette, compatible avec le SDAGE, s'applique sur le territoire de Bruyères-le-Châtel, il est expliqué dans le paragraphe suivant dans quelle mesure le PLU prend en compte les orientations du SAGE, et donc nécessairement celles du SDAGE.

E. Le SAGE Orge-Yvette

La commune appartient à l'entité du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** de l'Orge et de l'Yvette.

Le Syndicat de l'Orge a défini un plan d'action pour la gestion de la vallée de l'Orge, qui se décline en 7 objectifs à long terme :

- Protéger et améliorer la qualité des éléments constituant la trame écologique locale
- Améliorer la fonctionnalité écologique des milieux et la connectivité des espaces
- Maintenir les identités écologiques et paysagères régionales
- Développer un plan de communication et de sensibilisation du public
- Gérer les usages et les attentes de nature en Ville
- Améliorer la connaissance
- Suivre et évaluer les mesures engagées

Ce plan de gestion se décline de manière opérationnelle. La vallée est divisée en plusieurs tronçons ou sites cohérents auxquels ont été attribuées des tendances d'usage, orientant à la fois la gestion et l'entretien mais aussi les usages et le paysage souhaité.

Les principaux enjeux liés à la préservation et l'amélioration du patrimoine naturel et paysager de ce site :

- Protéger les milieux naturels à enjeux et la fonctionnalité des milieux (continuité écologique terrestre et aquatique) ;
- Préserver les points de vue et les ouvertures visuelles ;
- Valoriser l'interface entre la promenade et les champs agricoles ;
- Maintenir/recréer le lien avec l'agriculture périurbaine des coteaux et plateaux.

Les principaux enjeux liés à la pédagogie et aux aspects socioculturels :

- Mettre en valeur le site pour le rendre attractif pour les usagers
- Améliorer la continuité de promenade
- Mettre en valeur le patrimoine bâti (murs, lavoirs, moulins, etc.).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Les choix du PADD sont concordants avec les orientations du SAGE :

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

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

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

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

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

À l'échelle de la commune, autant que possible en fonction de la nature du sol, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle. En cas de rejet dans le réseau, ce sera avec un débit de fuite régulé très faible. Partout où l'infiltration est possible, des mesures particulières seront prises dans ce sens (coefficient de perméabilité), surtout dans les quartiers d'habitations individuelles et sur les principaux sites de projet. Cette orientation devrait avoir pour effet de limiter les volumes d'eau rejetés dans l'Orge et de contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière. De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ainsi que le SAGE Orge-Yvette, et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire.

A titre d'exemple, le projet Fontaine Bouillant vise à re-naturer un tronçon du ru aujourd'hui en partie busé (cf. ci-après). Ce projet s'inscrit pleinement dans le respect des objectifs du SAGE Orge Yvette. Le PLU permet la réalisation de cet aménagement via la création d'un emplacement réservé de 6,6 ha « Restauration hydromorphologique du cours d'eau et préservation de la zone humide ».

Projet Fontaine Bouillante

Tronçons de la mare à confluence avec la Rémarde :

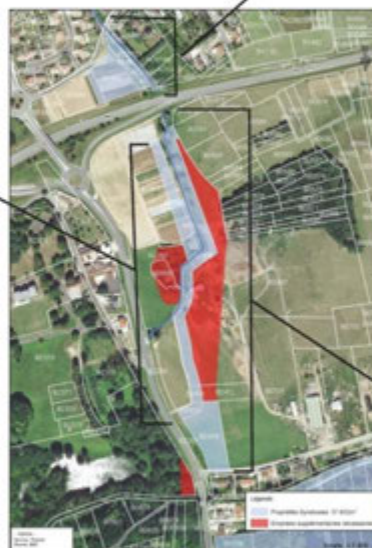
- Mare artificielle : la garder ou compenser avec la roselière
 - o Réaliser un plan de sauvegarde pour le DLE (Ex : pêcher les batraciens et les mettre dans la mare d'à côté, poissons ?)
 - Supprimer le seuil au niveau du terrain agricole → remplacer par plusieurs petits seuils franchissables (seuils poreux de - de 20 cm), enrochements libres qui se colmatent → les seuils ne seront pas forcément rectilignes
- Aménagements moins importants que dessinés sur le plan
Projet de roselière



Tronçon de la rue Pierreuse à la RD 116

Objectif : favoriser l'érosion latérale en rive droite

- Terrassement en rive droite, pas de terrassement en rive gauche
- Nettoyage du cours d'eau
- Mise en place de déflecteurs, épis, avec des matériaux de récupération du site (taille, abattage d'arbres)
- Suppression du collecteur EU en rive droite
- Doublement de la largeur du lit par amplitude (profondeur) des méandres
- Démolition de l'ouvrage (mur) en aval du tronçon et protection de l'entrée de buse sous la RD116.



Tronçons (de la RD 116 à la mare)

Objectif : Continuité écologique à partir de la chute jusqu'à la Rémarde.

- Favoriser l'érosion latérale en rive droite et en rive gauche
- Confortement de la sortie de la buse sous la RD116
- conservation du chemin agricole et donc de la buse
- Confortement de la chute
- Suppression du collecteur EU

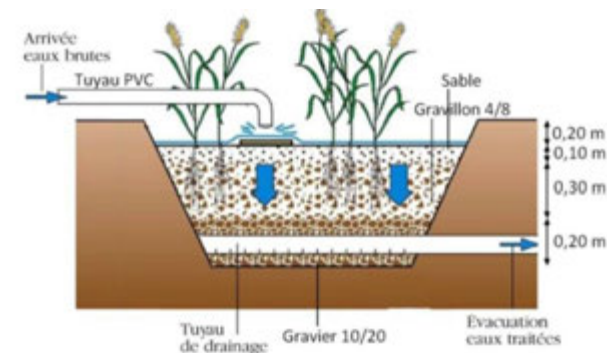


Source : Syndicat de l'Orge

Un autre emplacement réservé « Aménagement en lien avec l'étang de Trévoix » est créé au bénéfice du syndicat de l'Orge.

Il s'inscrit dans le même objectif. L'identification des berges dans la politique foncière du Syndicat s'inscrit dans un objectif de protection du fond de vallée. L'accès à la propriété par le Syndicat permettrait d'assurer un entretien cohérent, intégré dans le plan de gestion des milieux naturels sur tout le linéaire. Un projet d'aménagement d'une promenade peut également être envisagé. Il ne s'agit pas bien sûr de créer une promenade telle qu'elle existe dans la vallée de l'Orge avec une piste en grave de 3 ou 4 m de large. Cela ne ferait que dénaturer la Charmoise. Il s'agit plutôt de mettre en valeur les sentiers ruraux existants en fond de vallée et de créer une continuité de cheminement le long de la Charmoise sur le même calibrage que ces chemins ruraux existants. Ce cheminement permettrait de relier l'ensemble des hameaux de la Charmoise jusqu'à la confluence mais aussi vers les chemins de randonnée existants ou en développement.

De plus, des travaux d'assainissement ont été mis en œuvre. Ainsi, la station d'épuration d'Arpenty (Bruyères-le-Châtel / Fontenay-les-Briis) a été réalisée à compter de 2016. D'une capacité de 180 Equivalent Habitants, la station est de type Filtres Plantés de Roseaux (FPR) à deux étages verticaux plus un filtre à apatite. L'ensemble des eaux usées à traiter sont de type domestique et sont acheminées de manière gravitaire jusqu'à la station. L'épuration se réalise selon le principe de l'épuration biologique principalement aérobie en milieux granulaire fins à grossiers. Les filtres plantés de roseaux sont constitués de deux étages comportant respectivement 3 et 2 lits de filtration alimentés en alternance. Les eaux traitées sont rejetées vers la Charmoise.



Avant travaux



Après travaux



Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique

La commune compte 3 376 habitants (populations légales municipale millésimées 2014 entrent en vigueur le 1er janvier 2017). L'évolution démographique de la commune est caractérisée par une croissance continue, qui se structure par paliers :

- Une croissance importante jusqu'au milieu des années 1970 (près de 600 habitants gagnés entre 1968 et 1975) ;
- Une relative stabilisation de la population entre 1975 et 1982 (+96 habitants) ;
- Une augmentation de la population à nouveau significative dans les années 1980-1990 (plus de 800 nouveaux habitants entre 1982 et 1999) ;
- Une relative stabilisation entre 1999 et 2006 (+94 habitants) ;
- Un regain démographique entre 2006 et 2014 (plus de 400 nouveaux habitants accueillis à Bruyères) ;
- Une baisse de population ces dernières années.

→ Le seuil d'évolution de la population a été fixé par le PADD à 5 000 habitants maximum à l'horizon 2030, soit plus de 1 500 habitants de plus qu'en 2014 (dernier chiffre officiel de la population connu à ce jour). Cet objectif se situe en continuité du rythme d'augmentation moyenne de la population entre 2006 et 2012 (+2,2 à 2,3% par an).

- 65 % des logements nouveaux (soit environ 500 logements) seront réalisés dans la ZAC de la Croix de l'Orme (en cours d'aménagement). La quasi-totalité des autres logements à réaliser durant les quinze prochaines années seront compris dans l'enveloppe urbaine,
- 25 % des logements nouveaux programmés (soit environ 150 logements) seront réalisés sur des sites identifiés dans l'enveloppe urbaine de Bruyères-le-Châtel ou en périphérie immédiate (intégrant notamment les zones AUG où sont prévus environ 100 logements et les opérations de centre-ville : environ 50 logements),
- 10 % des logements pourront être réalisés dans le diffus (soit environ 50 logement).

Avec un nombre moyen de personnes par logement qui devrait légèrement baisser du fait de la décohabitation des jeunes (l'estimation retenue est de 2,5 habitants en moyenne par logement à l'horizon 2030, contre 2,6 en 2012 et en 2006), le seuil de population retenu correspond à la construction de 40 à 50 nouveaux logements en moyenne par an d'ici 2030, toutes typologies confondues, logements sociaux inclus pour répondre à la loi SRU.

Le calcul de l'apport de logements en diffus résulte d'une estimation reposant sur les divisions parcellaires et de grands logements en petits logements comme la commune a déjà observé. Le règlement limite les divisions parcellaires mais ne s'oppose pas à la division de grands logements en petits logements dès lors que toutes les conditions sont réunies, notamment les règles de stationnement.

Le taux de logements locatifs sociaux (LLS) s'approchera des 25 % après la création de la ZAC de la Croix de l'Orme. (Cf. tableau précis de production de logements sociaux ci-dessous). La commune a augmenté fortement sa part de LLS ces dernières années par la mise en œuvre de plusieurs projets.

Les sites d'extension est et ouest du centre-village (Terrasses de Trévoix et Jouanette) fixeront un chiffre minimum de LLS (cf. tableau).

Sur chaque OAP, un récapitulatif de la programmation en logement sera effectué pour répondre aux services de l'Etat, en estimant que le taux exigé de 25 % de LLS restera stable dans les années à venir. La commune comprend de petits logements dans les opérations centre-ville et Croix de l'Orme mais aussi avec l'EHPA constituant 66 appartements T1 et T2. Dans la ZAC, un peu plus de 35 000m² de surface de plancher diversifiée la Ville va pouvoir s'adapter aux différents besoins. La création de petits logements sociaux est toutefois limitée par les bailleurs qui souhaitent obtenir le maximum de subventions des financeurs Etat, Région qui imposent des parts de grands logements dans les opérations.

En terme de lutte contre l'étalement urbain, il est important de préciser que la plupart de la consommation d'espace pour ces prochaines années est liée à la loi SRU et son article 55 pour la production de logements locatifs sociaux.

Réalisation de logements

Intitulés	Logements privés	Logements sociaux	Total Résidences principales	Pourcentages Logements sociaux	Nb d'habitants (2,5)
Résidences bruyéroises au 01/01/2015	1139	155	1294	11,98	3235
Programme Centre bourg	88	29	117	24,79	
Programme EHPA	0	66	66	100,00	
Programme ZAC Croix de l'Orme	327	179	506	35,38	
Programmes Coopération et famille	0	6	6	100,00	
Totaux	1554	435	1989	21,87	4973
Pour atteindre les 25 % de logements sociaux	1546	520	2066	25,17	5165
Manques		85			

Les 85 logements sociaux manquants seront répartis sur les deux secteurs en extension faisant l'objet d'une OAP, à savoir Jouanette et Terrasses de Trévoix.

2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre cette production de logements dans les années à venir, mais aussi de mettre en œuvre la politique de la ville en matière de diversification du parc de logements et de réponse à la diversité des besoins.

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

- Une offre diversifiée tant en termes de formes bâties (aussi bien des maisons que des appartements) que de taille des logements et formes d'occupation (en propriété, en location, etc.), afin de conserver les équilibres existants en matière d'habitat et de cohésion sociale. Le règlement s'emploie à permettre une diversification des formes urbaines dans toutes les zones du PLU ;
- Une offre de logements à destination des jeunes pour assurer le renouvellement de la pyramide des âges (logements de taille moyenne) ;
- Une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services avec un établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) d'une capacité totale de 66 logements.
- Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires (logements locatifs privés, accession aidée à la propriété) : un minimum de 35% de logements sociaux est intégré dans l'opération de la ZAC de la Croix de l'Orme, en complément des 29 logements sociaux réalisés dans le cadre de l'opération du centre-village et des 66 logements de l'EHPA, ce qui permettra à la commune de se rapprocher du pourcentage de 25%. Le règlement du PLU prévoit, dans toutes les zones accueillant du logement qu'« en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation se traduisant par la présence de 4 logements et plus sur le terrain d'assiette initial à la date d'approbation du présent règlement, devra se conformer aux obligations en matière de production de logement social (Loi SRU). Le chiffre devra être arrondi au nombre entier supérieur. »

Les OAP encadrant les deux zones AUG reprennent cet objectif qui, réglementairement, est porté à une part de 40 % de logements locatifs sociaux pour ces deux sites.

- Enfin, Bruyères-le-Châtel est, comme bon nombre de communes, confrontée à l'accès au logement de publics spécifiques. Parmi ces attentes figure l'intégration d'un certain nombre de familles de gens du voyage déjà sédentarisées à Bruyères. La commune de Bruyères-le-Châtel est soucieuse d'apporter une solution d'avenir pour prendre en compte la situation des gens du voyage résidant sur son territoire et éviter ainsi les installations illicites générant des nuisances environnementales. Une aire d'accueil des gens du voyage est ainsi créée en zone N4. Elle s'accompagne d'un emplacement réservé (n°9) destiné à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage sur environ 2 ha à proximité de la RD 116D.

Tableau de synthèse des projets de production de logements envisagés au regard de l'objectif de modération de l'espace

<i>Site</i>	<i>Densification / extension</i>	<i>Zonage</i>	<i>Superficie dédiée au logement</i>	<i>Nombre de logements envisagés</i>
ZAC de la Croix de l'Orme	Extension	UGc	10,0 ha	Environ 500 logements
Site Jouannette (OAP)	Extension	AUG	1,4 ha	Environ 40 logements
Site les Terrasses de Trévoix (OAP)	Extension	AUG	3,3 ha	Environ 50 logements
Opération centre-village et cœur de village (OAP)	Densification	UA2 et UBa	2,5 ha	Environ 50 logements
Diffus	Densification	Toutes zones U		Environ 50 logements

➤ Les dynamiques économiques

Le PADD exprime des objectifs de développement économique que la ville porte pour son territoire. Il s'agit d'organiser le développement autour de trois pôles complémentaires, pourvoyeurs d'emplois :

- Le campus économique culturel, économique et santé situé aux abords du château et de Ter@tec. La fonction économique majeure de ce pôle s'appuie sur l'ouverture des activités du CEA en poursuivant l'esprit qui a conduit à la création et au développement de Ter@tec. Les zones UP et UCh du PLU encadrent l'évolution de ces projets en complément de l'OAP « Parc du Château ».
- Le pôle centre village verra renforcée sa fonction d'accueil de logements, commerces et services avec la réalisation du projet cœur de village, en lien avec les zones UA1 (centre ancien traditionnel) et UA2 (projet Cœur de village) lui-même encadré par une OAP.
- Le pôle équipements réalisé dans le cadre du nouveau quartier de la Croix de l'Orme, accueillant le nouveau groupe scolaire et les équipements sportifs verra son attractivité renforcée à l'échelle de l'ensemble de la commune.

D'autre part, pour assurer le développement économique et répondre aux besoins d'implantation des entreprises, quatre sites sont identifiés pour recevoir des activités économiques. Ils sont situés en frange de l'urbanisation actuelle. Tous ces sites sont classés en zone UI avec un règlement favorable à l'accueil d'activités économiques diversifiées :

- le principal site est localisé sur les franges du parc du château de Bruyères, qui doit recevoir des activités économiques dans le cadre du projet de développement du campus lié à la Technopole Ter@tec. Ce site est encadré par l'OAP Parc du Château ; la frange Sud Est du parc offre en effet des potentialités intéressantes pour accueillir des activités économiques de haute valeur technologique en lien avec le CEA et le développement du pôle Ter@tec. Ce projet sera développé en partenariat avec les grands acteurs économiques publics et privés intéressés par le développement de Ter@tec 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 conséquent à la réduction des flux de déplacement domicile travail à Bruyères-le-Châtel et sur les communes environnantes.

Deux autres sites sont définis pour permettre l'accueil d'activités économiques :

- le site du domaine d'Arny - l'objectif est de lui redonner sa vocation de zone d'activités économiques du fait notamment de sa proximité avec la gare de Breuillet-Bruyères, tout en conservant un caractère d'espace naturel au parc et à l'espace boisé. Ce site est encadré par une OAP ;
- le site de Trémerolles qui constitue aussi une opportunité pour développer l'offre en activités économiques.

Tableau de synthèse des projets de sites d'activités/ équipements au regard de l'objectif de modération de l'espace

<i>Site</i>	<i>Densification / extension</i>	<i>Zonage</i>	<i>Superficie dédiée</i>
Parc du Château de Bruyères	Extension	UP, UCh, N1	6,0 ha
Arny (OAP)	Densification et extension	UI	5 ha
Aire d'accueil des gens du voyage	Extension	N4	2,0 ha

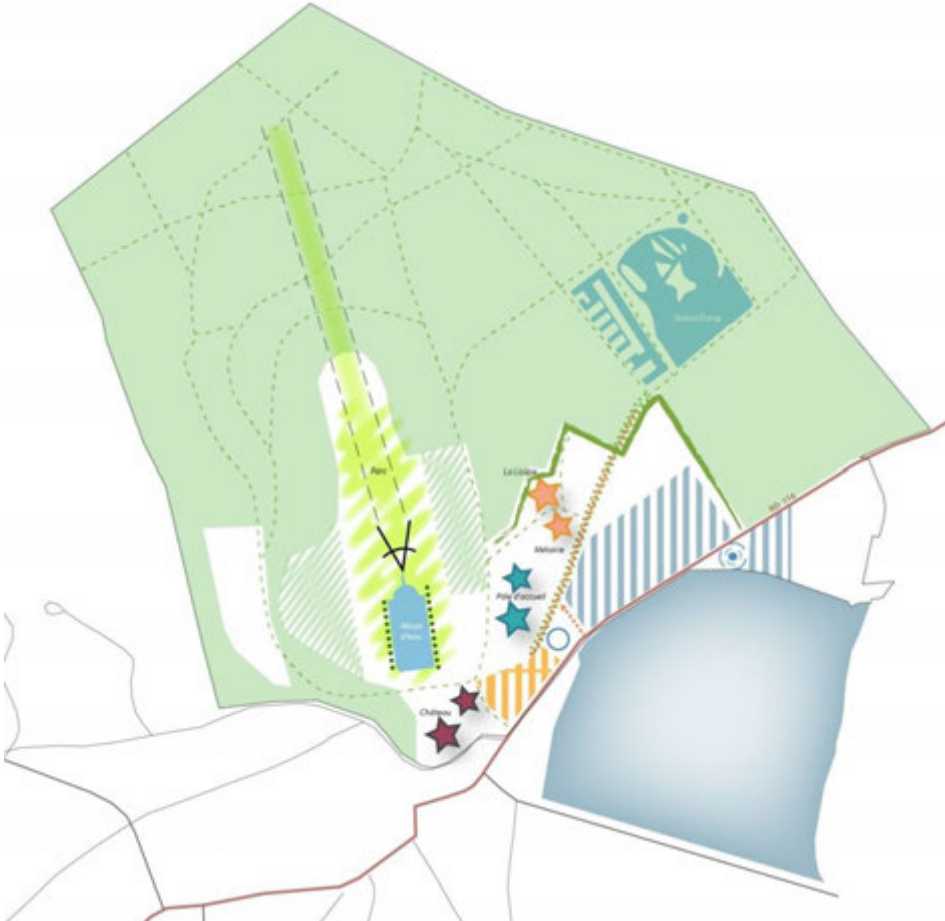
Justification des OAP

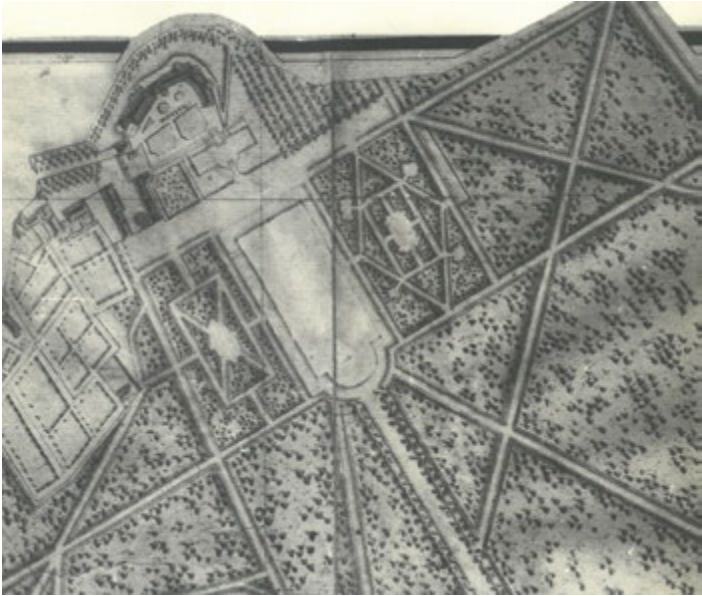
Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville de Bruyères-le-Châtel a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

5 OAP sectorielles sont définies :

1. Parc du Château et développement économique ;
2. Le centre-village ;
3. Les Terrasses de Trévoix ;
4. Le Site Jouannette ;
5. Arny.

A. L'OAP Parc du Château

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>I - Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier</p> <p>3/ Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre des mesures de protection et inciter à la réhabilitation des constructions anciennes ; • Protéger les bâtiments anciens/monuments qui évoquent l'histoire de Bruyères-le-Châtel, et favoriser leur réhabilitation. <p>II - Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable</p> <p>1/ Conserver le rapport paysager village – campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traiter les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels avec soin ; <p>III - Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable</p> <p>2/ Les équipements liés à l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un site situé dans le parc du château de Bruyères fera l'objet d'un programme d'équipements spécifiques avec : <ul style="list-style-type: none"> ○ La constitution d'un pôle de santé tourné sur les handicaps ; ○ L'accueil d'un équipement culturel d'intérêt régional voire national, ○ La création éventuelle d'un établissement de services en accompagnement de la Technopole Ter@tec (hôtel / centre de congrès – séminaires...). 	 <p>L'OAP définie sur le secteur du Parc du Château tend à la protection du patrimoine bâti, paysager et de l'environnement à travers :</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>5/ Poursuivre le développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les sites d'activités économiques présents sur le territoire et programmer de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises, en relation notamment avec la présence dans la commune de la Technopole Ter@tec. • Accompagner et soutenir les projets de développement économique autour de la Technopole Ter@tec : <ul style="list-style-type: none"> ○ Offrir la possibilité à des entreprises de s'implanter sur ce site, en favorisant la constitution d'un site d'activités économiques performant et connecté et bénéficiant d'un environnement dynamique et stimulant dans un cadre paysager attrayant. <p>6/ Les loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ouvrir le parc du château de Bruyères au public 	<ul style="list-style-type: none"> - La protection et la réhabilitation du château et de ses dépendances, permettant sa mise en valeur et sa réutilisation à des fonctions d'intérêt général. Les murs de clôture et grilles d'entrée seront également préservés, garantissant, au-delà de la protection du patrimoine bâti, une limite de qualité avec l'espace urbain et une valorisation du site ; - La préservation des milieux boisés et humides. Les espaces déboisés seront compensés par la plantation d'autres espaces boisés dans le parc. <p>L'ouverture du parc au public doit permettre de créer un véritable espace de promenade, de loisirs, contribuant à l'amélioration du cadre de vie, et à la mise en valeur des espaces paysagers (sentiers, alignements d'arbres, miroir d'eau...). Les EBC le long du miroir d'eau ont été cartographiés avec l'appui de cartes historiques</p>  <p>Plan historique parc du château 1784 avec boisement autour du miroir d'eau</p> <p>Enfin, cette OAP porte un véritable projet de développement économique, dans</p>


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	un cadre paysager exceptionnel, à l'échelle de la commune, intercommunale, et plus encore. Elle vise à garantir l'implantation d'entreprises innovantes dans le domaine du numérique et de la recherche et développement. Des activités de loisirs, de restauration et d'hôtellerie sont également prévues en support des activités économiques développées.

B. L'OAP du Centre-village

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>I - Concevoir un aménagement et un urbanisme respectueux des caractéristiques urbaines et fonctionnelles de chaque quartier</p> <p>1/ Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés</p> <p>3/ Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le caractère du village ancien ; • Favoriser une architecture adaptée au contexte bâti ou naturel environnant ; <p>III - Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable</p> <p>1/ Répondre aux besoins en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur des offres différentes : • Une offre diversifiée tant en termes de formes bâties que de taille des logements et formes d'occupation • Une offre de logements à destination des jeunes pour assurer le renouvellement de la pyramide des âges • Une offre à destination de personnes âgées • Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logement intermédiaire <p>3/ Améliorer les réseaux et modes de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation et favoriser les liaisons douces 	

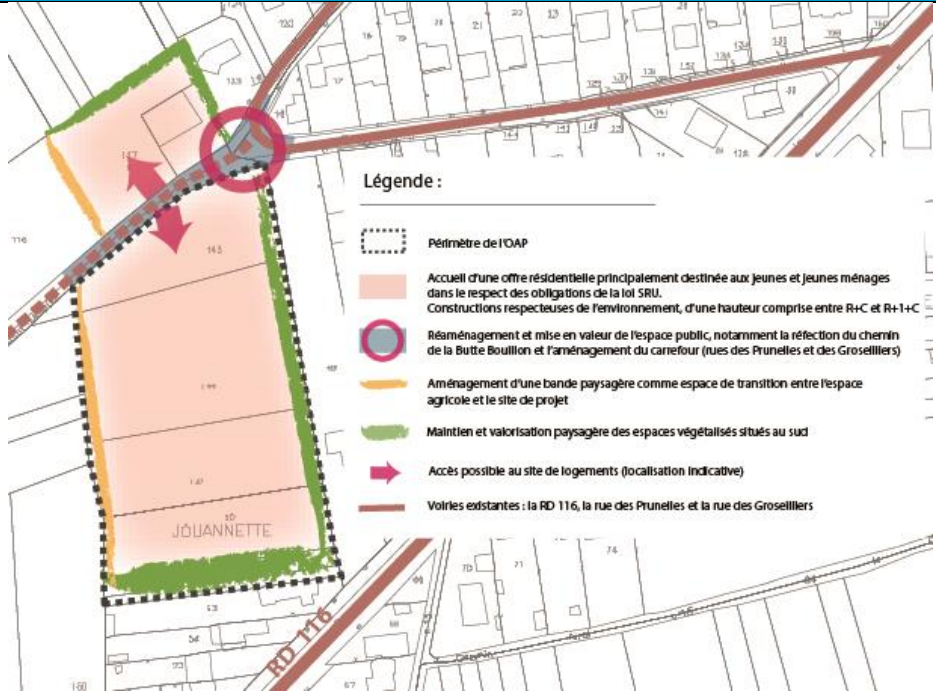
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> • Requalification des espaces publics • Adapter les espaces publics à la vie quotidienne et l'accessibilité des commerces de proximité • Développer une vie de village animée et conviviale <p>4/ L'équipement commercial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le commerce de proximité et dans la mesure du possible de le développer. • Disposer d'une structure commerciale diversifiée, complémentaire de celle qui existe déjà et viable • Pérenniser ce tissu commercial aux abords de l'axe principal de l'activité commerciale (rue de la Libération / place André Simon). • La réalisation de l'opération sur la place André Simon sera aussi l'occasion de renforcer l'offre commerciale. 	<p>L'OAP du centre-village permet de valoriser un site aujourd'hui peu utilisé en favorisant la construction de nouveaux logements dans le respect des gabarits environnants, maintenant ainsi le caractère du centre-village.</p> <p>Cette OAP a pour objectif à la fois de favoriser le développement d'une offre nouvelle de logements, de commerces et de services, tout en garantissant une évolution respectueuse de l'identité du village (implantation, volumétries, etc.).</p> <p>Les commerces et services développés en rez-de-chaussée vont dans le sens d'une préservation et d'une valorisation du commerce de proximité, et d'une pérennisation du tissu commercial existant.</p> <p>Dans le cadre de cette opération, les espaces publics seront également mis en valeur, permettant de créer un lieu attractif. La problématique du stationnement est également prise en compte puisque des places de stationnement seront créées.</p>

C. L'OAP Terrasses de Trévoix

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>II - Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable</p> <p>1/ Conserver le rapport paysager village – campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traiter les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels avec soin ; • Affecter prioritairement les franges de l'urbanisation aux jardins et espaces verts ; <p>4/ Inscrire la commune dans la transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'impact environnemental des constructions en limitant les rejets de carbone ; • Pour les constructions nouvelles notamment sur les sites de projet identifiés, prendre des mesures incitatives pour mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique. <p>III - Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable</p> <p>1/ Répondre aux besoins en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur des offres différentes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une offre diversifiée tant en termes de formes bâties que de taille des logements et formes d'occupation ○ Une offre de logements à destination des jeunes pour assurer le renouvellement de la pyramide des âges ○ Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires 	

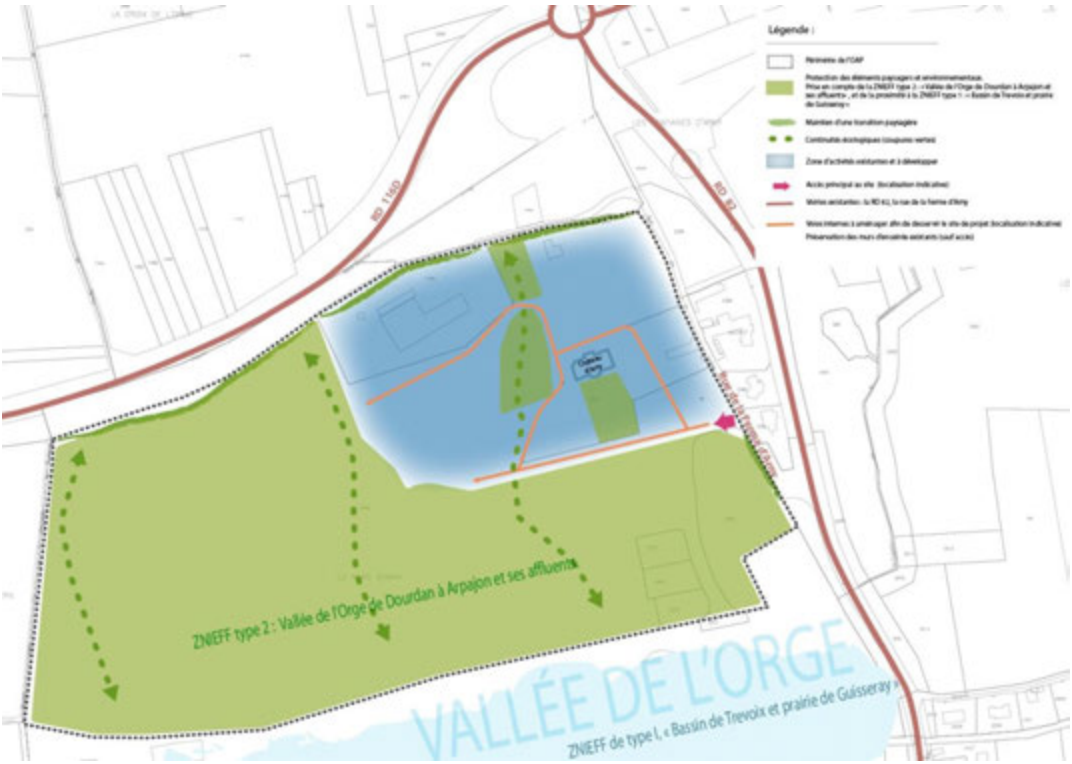
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>2/ Les équipements liés à l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modernisation du local des services techniques voire sa reconstruction ; <p>3/ Améliorer les réseaux et modes de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalification des espaces publics, • Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation et favoriser les liaisons douces, <ul style="list-style-type: none"> ○ Développer des circulations douces pour créer des promenades agréables et sécurisées. 	<p>L'OAP Terrasse de Trévoix tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur en visant à un programme de logements dans l'esprit maisons de village.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à répondre à deux grands objectifs : la production d'une offre de logement diversifiée, notamment, de logements sociaux, de logements à destination de jeunes ménages, et la conception d'un projet à forte qualité environnementale.</p> <p>Le rapport paysager village-campagne est amplement pris en compte dans l'OAP, puisqu'une bande paysagère sera conçue comme espace de transition entre le plateau agricole et le site de projet.</p> <p>Les circulations et notamment les circulations douces sont prises en compte dans la mesure où les chemins existants sont conservés et mis en valeur, comme le sentier du Grand Rue. Les espaces publics seront réaménagés et mis en valeur, suivant l'objectif du PADD de requalification des espaces publics.</p> <p>Enfin, l'OAP comprend également un volet sur l'amélioration des équipements puisque la modernisation, voire la reconstruction du local des services est inscrite.</p>

D. L'OAP du site Jouannette

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>II - Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable</p> <p>1/ Conserver le rapport paysager village – campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> Traiter les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels avec soin ; Affecter prioritairement les franges de l'urbanisation aux jardins et espaces verts ; <p>III - Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable</p> <p>1/ Répondre aux besoins en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> Diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur des offres différentes : <ul style="list-style-type: none"> Une offre diversifiée tant en termes de formes bâties que de taille des logements et formes d'occupation Une offre de logements à destination des jeunes pour assurer le renouvellement de la pyramide des âges Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires <p>3/ Améliorer les réseaux et modes de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> Requalification des espaces publics, Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation et favoriser les liaisons douces. 	 <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de l'OAP Accueil d'une offre résidentielle principalement destinée aux jeunes et jeunes ménages dans le respect des obligations de la loi SRU. Constructions respectueuses de l'environnement, d'une hauteur comprise entre R+1 et R+3 Réaménagement et mise en valeur de l'espace public, notamment la réfection du chemin de la Butte Bouillon et l'aménagement du carrefour (rues des Prunelles et des Groselliers) Aménagement d'une bande paysagère comme espace de transition entre l'espace agricole et le site de projet Maintien et valorisation paysagère des espaces végétalisés situés au sud Accès possible au site de logements (localisation indicative) Voiries existantes : la RD 116, la rue des Prunelles et la rue des Groselliers <p>L'OAP du site Jouannette tend à préciser les orientations prises dans le PADD sur ce secteur en visant à un programme de logements dans le respect des formes urbaines environnantes.</p> <p>Ainsi, l'OAP vise à répondre à l'objectif de production d'une offre de logement diversifiée, notamment à destination de jeunes ménages, et permettrait de contribuer à la construction de logements sociaux.</p> <p>Le rapport paysager village-campagne est pris en compte dans l'OAP, puisqu'une bande paysagère sera conçue comme espace de transition entre le plateau agricole et le site de projet. Les espaces paysagers et végétalisés contournant le site seront maintenus et valorisés.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Les espaces publics seront réaménagés et mis en valeur, suivant l'objectif du PADD de requalification des espaces publics. Dans ce cadre, le chemin de la Butte Bouillion et le carrefour seront aménagés.

E. L'OAP Army

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>II - Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable</p> <p>1/ Conserver le rapport paysager village – campagne</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les espaces naturels sensibles. <p>2/ Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger la trame verte : <ul style="list-style-type: none"> Fonds de vallées de l'Orge, de la Rémarde, Boisements, essentiellement sur les coteaux, Protéger la trame bleue : <ul style="list-style-type: none"> Préserver les principaux cours d'eau et les cours d'eau secondaires, Restaurer les continuités aquatiques, Conforter les zones humides et les milieux écologiques sensibles <p>5/ Prendre en compte les risques et les nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> Le risque d'inondation <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte ce risque d'inondation par ruissellement, en limitant l'imperméabilisation sur les points hauts et les coteaux, 	 <p>La carte illustre la Vallée de l'Orge, une zone naturelle sensible (ZNEFF type 2). Elle montre la trame verte et bleue, avec des zones de protection des éléments paysagers et environnementaux, des continuités écologiques, et des zones d'activités. Des légendes détaillent les symboles utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Relevés de l'OSAP Protection des éléments paysagers et environnementaux. Prise en compte de la ZNEFF type 2 : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents », et de la proximité à la ZNEFF type 1 : « Bassin de Trevoux et prairie de Guissey ». Mantien d'une transition paysagère Continuités écologiques (couloirs verticaux) Zone d'activités industrielles et à développer Axe principal en site (circulation induite) Voies secondaires : la RD 61, la rue de la ferme d'Orléans Voies internes à l'aménagement afin de desservir le site de projet (circulation induite) Préservation des murs d'habitat existants (sauf accès) <p>Textes sur la carte : ZNEFF type 2 : Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents, VALLÉE DE L'ORGE, ZNEFF de type 1 : « Bassin de Trevoux et prairie de Guissey ».</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>III - Maintenir une attractivité de la commune dans le respect des principes du développement durable</p> <p>5/ Poursuivre le développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les sites d'activités économiques présentes sur le territoire et programmer de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises, en relation notamment avec la présence dans la commune de la Technopole Ter@tec. • Développer économiquement la zone d'activités d'Arny et la zone industrielle de Trémerolles : <ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser le développement économique de ce site d'activités sur les emprises du parc d'Arny avec l'appui d'une accessibilité routière et ferroviaire. ○ Rendre attractif l'environnement économique de ce site pour attirer de nouvelles entreprises (artisans, PME). • Conforter et développer l'artisanat et accompagner les professions libérales : <ul style="list-style-type: none"> ○ Conforter et de développer cette activité, notamment sur les sites d'activités économiques existants (Arny, Trémerolles). 	<p>L'OAP Arny vise à répondre à deux grands objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la protection du paysage et de l'environnement à travers la préservation du parc boisé et la protection des milieux favorables à la biodiversité. Dans ce cadre, des continuités écologiques sont protégées, des transitions paysagères seront maintenues, garantissant la qualité paysagère du site. - la poursuite du développement économique par la confortation de la zone d'activités d'Arny et la possibilité d'accueillir de nouvelles activités de qualité. Cet objectif s'inscrit dans une orientation plus large de développement économique avec notamment le projet de Ter@tec. Ce projet sur le site d'Arny contribuera à la création de nouveaux emplois et au dynamisme économique de Bruyères-le-Châtel. <p>La zone accueillant les activités existantes pourra être optimisée dans le cadre de cette OAP. Les autres secteurs de la propriété d'Arny ont une vocation exclusivement naturelle et paysagère et sont ainsi protégés par le PLU.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	 <p>Échelle 1 : 4 264</p> <p>0 100 m</p> <p>Photo aérienne du Parc du château d'Arny – source : geoportail.gouv.fr</p>

■ Étude justifiant la modulation de la constructibilité aux abords de la RD 116, au titre des articles L111-6 à 8 du Code de l'urbanisme

2 sites font l'objet de cette étude aux abords de la RD 116 : le parc du château et le secteur de la ZAC de la Croix de l'Orme.

1. Localisation du Parc du château

La route départementale RD 116 est classée voie à grande circulation.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre des articles L111-6 à L111-8, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages que des nuisances, des accès et de la sécurité.

Les dispositions des articles L.111-1-6 à L.111-1-8 s'appliquent aux abords de la RD 116 sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés.

Le site concerné par l'application des dispositions des articles L.111-1-6 à L.111-1-8 pour définir un parti d'aménagement global et lever ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RD 116, correspond au secteur de projet d'extension de Ter@tec. L'inconstructibilité est maintenue en dehors de ce secteur.

Le secteur de projet se localise dans la partie Nord-est de la commune de Bruyères-le-Châtel. Le projet s'inscrit dans le prolongement immédiat du principal pôle d'activités économiques de la commune, face au site Ter@tec. En effet, ce développement, pour des raisons techniques mais aussi de sécurité et de confidentialité, ne peut se faire qu'à proximité immédiate du Très Grand Centre de



Calcul (TGCC) et dans le prolongement immédiat du site Ter@tec. Le site envisagé est la seule localisation possible pour accueillir ce projet.

Par ailleurs, le caractère du site, son environnement et son positionnement à proximité du château, sont favorables au développement d'activités économiques et positifs en termes d'image, de communication et de marketing territorial.

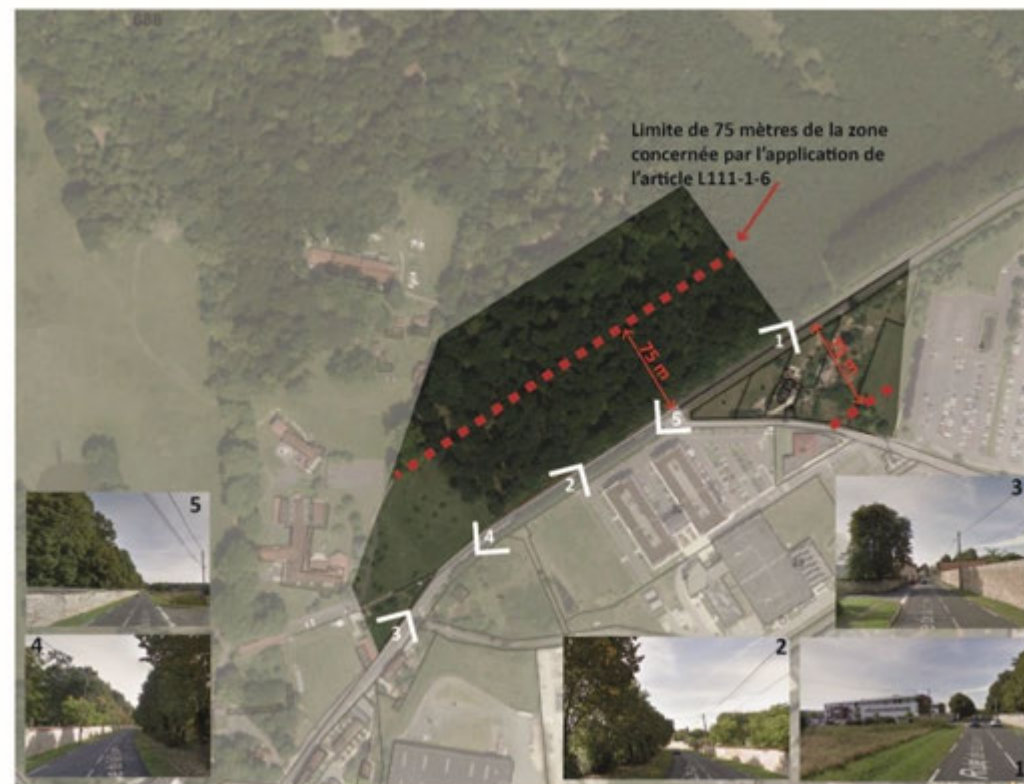
La conception du projet sera conditionnée à un objectif affirmé en matière de qualité architecturale, et l'intégration dans le paysage sera recherchée. Le caractère paysager du site sera ainsi conservé, le projet devra s'intégrer dans les composantes naturelles et environnementales présentes sur le site.

Atouts du site :

- Il constitue un espace tampon entre la zone urbaine et l'espace boisé et naturel au nord et à l'ouest du secteur,
- La proximité de la RD 116 et sa connexion au réseau routier local font du site un point d'entrée dans le centre de Bruyères-le-Châtel,
- Sa proximité directe avec le centre d'affaire Ter@tec et le CEA permettrait d'assurer le développement de ce pôle économique majeur à l'échelle supra-communale,
- Il bénéficie d'une assez bonne accessibilité en transport en commun ; en effet, il est situé à proximité de l'arrêt de bus dont la ligne 68-01 dessert la gare RER C la plus proche (Breuillet-Bruyères-le-Châtel) en 5 minutes (2 allers et 2 retours en matinée et soirée). Par ailleurs, une ligne de bus dessert le site Ter@tec depuis Massy.

Contraintes du site :

- la RD 116 est une route départementale à grande circulation qui peut engendrer des nuisances acoustiques et une certaine pollution atmosphérique.
- il n'existe pas actuellement de chemins doux (trottoirs, piste cyclable) aux abords de la RD 116 permettant un accès sécurisé du secteur.
- Il s'agit d'un secteur au paysage boisé.



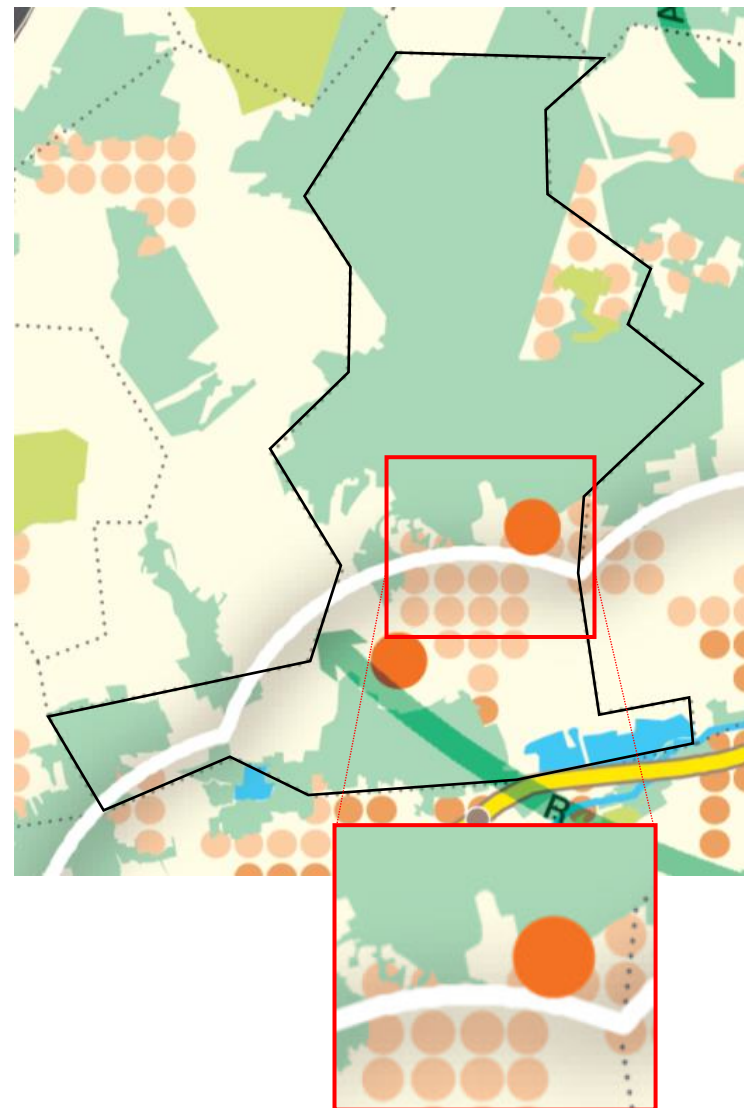
Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), approuvé en décembre 2013, a instauré une « pastille » d'urbanisation préférentielle en franges Nord du parc du Château de Bruyères.

Pour mémoire, une « pastille » d'urbanisation préférentielle au SDRIF représente une surface d'environ 25 hectares.

Cette pastille est située sur le site de boisements actuels et sur un espace non boisé. Elle déborde au nord et à l'est sur l'emprise vert foncé correspondant aux boisements existants.

Aussi, le site représente une superficie d'environ 5 hectares sur une profondeur de 150 mètres à compter de l'axe de la RD 116. Le projet répond donc aux exigences du SDRIF en termes d'urbanisation.

Commune de Bruyères-le-Châtel



Les orientations envisagées pour le secteur de projet dans le PLU

La réflexion et les orientations dépassent très largement le cadre strict du périmètre concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans une démarche générale de développement économique, non seulement à l'échelle de la ville, mais aussi de l'agglomération, de la région, voire au-delà. Il s'agit du seul potentiel significatif existant sur la commune en termes d'urbanisation future en continuité du centre-ville permettant de répondre aux objectifs de développement économique de grande envergure, en vis-à-vis et en continuité du site Ter@tec.

Ces objectifs de développement économique répondent aux besoins des habitants et du rayonnement de Bruyères-le-Châtel à travers la création d'emplois, l'accueil de nouveaux habitants, d'acteurs économiques extérieurs, et s'illustrent transversalement dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie dans le PLU sur le site du château de Bruyères. Elle prévoit la réalisation d'un projet à vocation de développement économique, mais également culturel. Toutefois, cette opération est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.



Un développement économique en lien avec étroit avec Ter@tec, accompagné d'un traitement qualitatif de l'entrée de ville par la RD 116.



Une accessibilité directe envisageable depuis la RD 116, avec un axe principal de circulation d'accès au site de projet planté et bordé par des places de stationnement

Les objectifs de l'OAP du château de Bruyères proposés visent à :

- Conserver et mettre en valeur les pelouses et espaces enherbés du parc, conserver les cheminements et sentiers, les alignements d'arbres.
- Soigner la lisière du massif boisé et instaurer des transitions paysagères de qualité
- Protéger les éléments de la trame verte et bleue et créer de nouveaux espaces boisés en compensation du déboisement nécessaire au projet de développement économique
- Valoriser le site et les bâtiments existants : les éléments patrimoniaux, le pôle d'accueil
- Ouvrir un équipement culturel d'intérêt régional
- Implanter des activités économiques dans le domaine du numérique et de la recherche et développement
- Créer des activités de loisirs, d'hôtellerie, de restauration et des services d'accompagnement aux activités économiques
- Prévoir un parc de stationnement mutualisé le long de la RD116
- Créer un pôle de transports routiers de l'autre côté de la RD116
- Préserver le mur d'enceinte du parc le long de la route départementale, à l'exception des accès créés



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, 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
- 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
 - Protection des lisières
- Valorisation du site**
- Valorisation des ensembles et éléments bâtis 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/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'accès)
 - Voie existante, axe structurant : la RD 116

Définition des règles motivant la modulation de la constructibilité aux abords de la RD 116, au titre des articles L111-6 à 8 du Code de l'urbanisme

Au regard de l'aspect architectural et paysager

Un recul minimum de 12 mètres est conservé afin de garantir la bonne insertion des constructions et une certaine continuité urbaine. Par ailleurs, ce recul permettra de limiter les impacts visuels des nouvelles constructions dans le paysage.

La hauteur des constructions est relativement basse avec une hauteur maximum de 12 mètres. Cette hauteur sera encore plus atténuée avec les boisements environnants qui tendront à masquer les futures constructions depuis la RD 116.

Le mur d'enceinte du parc le long de la route départementale, à l'exemption des accès créés, est préservé.

Au regard des nuisances sonores

Le site est relativement épargné par les nuisances (olfactives, visuelles, sanitaires..), seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, véhiculées notamment par les vents dominants venant du sud ouest. Actuellement il n'y a pas de protection sonore sur le site.

La portion de la RD 116 autour du site de projet n'est pas identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005). Les constructions nouvelles ne sont pas obligées de respecter des normes d'isolation acoustique particulières, définies dans l'arrêté préfectoral. Il conviendra tout de même de veiller à l'isolation acoustique des futures constructions.

Les nuisances sonores et le caractère de voie à grande circulation tendent à diminuer sur la RD 116 grâce à la déviation réalisée, qui est désormais majoritairement empruntée par les véhicules pour contourner Bruyères-le-Châtel : la RD 1160 qui traverse le territoire à l'écart de la zone urbaine.

Aussi, la proximité de la RD 116 implique :

- Un recul minimum de 12 mètres de la voie à respecter pour l'implantation des nouvelles constructions
- La conservation d'un espace enherbé et planté sur cette marge de recul qui constituera un écran phonique
- Un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

Au regard de la sécurité :

Le trafic journalier actuel sur la RD 116 est de 2 000 véhicules par jour, dont 2% de poids lourds, ce qui correspond à un trafic modéré. Par ailleurs, il n'existe pas actuellement d'espace piéton sécurisé aux abords du site.

La réduction de la bande d'inconstructibilité ne pose pas de problème particulier sur le plan de la sécurité car il est proposé de réaliser deux accès maximum pour desservir le projet afin d'éviter la multiplication des voies d'accès depuis la RD 116 pouvant générer des problèmes d'insertion. Ces voies d'accès seront plantées et bordées de places de stationnement afin d'éviter tout encombrement sur la voie. Des cheminements piétons seront créés également au sein du site, permettant ainsi de relier facilement les différents pôles.

Le projet proposé tient compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbanistique.

2. Localisation de la ZAC de la Croix de l'Orme (Rappel de l'étude de mise en compatibilité du PLU de Bruyères-le-Châtel (2014) – Etude au titre de l'article L.111-1-4)



Introduction

La route départementale RD 116 est classée voie à grande circulation.

En application du Code de l'Urbanisme, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 pour définir un parti d'aménagement global et lever ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RD 116 pour le secteur concerné par la réalisation du projet de ZAC de la Croix de l'Orme.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

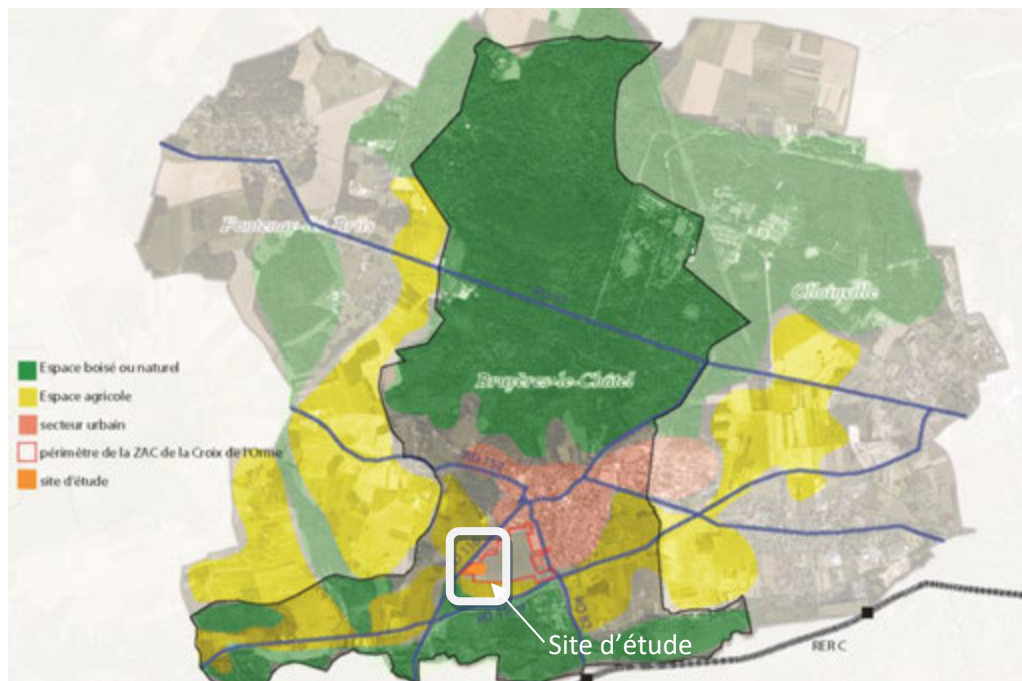
1ère PARTIE - Analyse du site

I. Localisation

Le périmètre d'étude, d'une superficie d'environ 6 000 m² correspond à l'entrée sud-ouest du projet mixte logements/équipements de la ZAC de la Croix de l'Orme s'étendant sur une surface d'environ 16 hectares.

Le site concerné par la présente étude se localise dans la partie sud-ouest de la ville de Bruyères-le-Châtel. Il occupe une place stratégique entre les secteurs urbanisés du territoire, avec un centre regroupant une grande partie des équipements et des activités de la commune qui se trouve à moins d'un kilomètre, et la lisière agricole puis plus au sud, les espaces naturels de la vallée de l'Orge et de la Rémarde.

Il s'agit du seul potentiel significatif existant sur la commune en termes d'urbanisation future permettant de répondre aux besoins en logements ainsi qu'aux exigences du PLH. Avec la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, cet emplacement stratégique a vocation à devenir une interface de qualité entre l'espace agricole et la zone urbaine de Bruyères-le-Châtel, et une lisière agro-urbaine notamment par l'implantation d'un pré habité et d'un pré verger.



L'occupation de l'espace dans le périmètre d'étude et son contexte

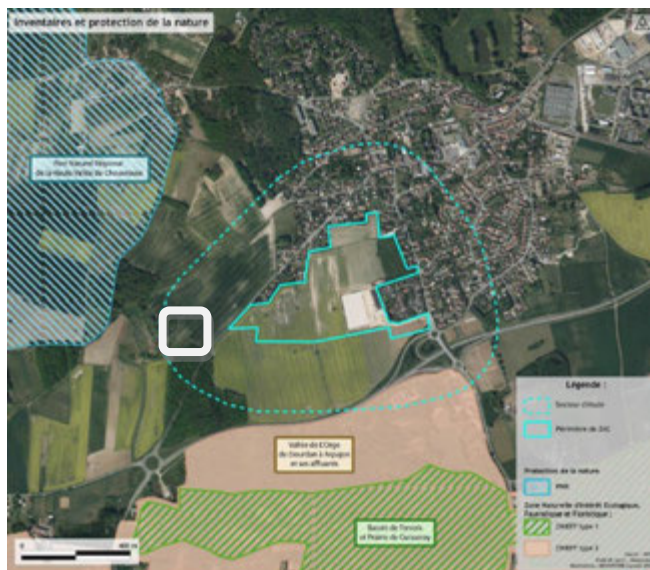


II. Description du périmètre d'étude

Le site se trouve au sud-ouest de la zone urbanisée de la ville, à l'entrée sud de Bruyères-le-Châtel par la rue de la Libération (RD 116).

Aujourd'hui, cet espace est occupé par de la grande culture de type céréalière (blé, maïs, colza...) jusqu'à la route départementale 116d.



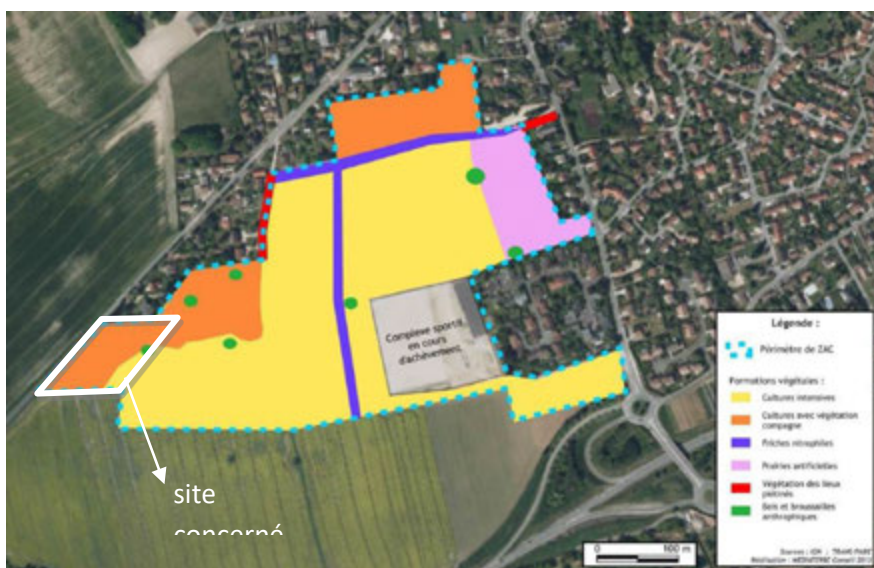


Au regard de la valeur écologique du site :

Cette analyse s'appuie sur la visite de contrôle des enjeux écologiques réalisée dans le cadre de la ZAC de la Croix de l'Orme - Médiaterre conseil – mars 2013 - aftrp.

Le site se trouve dans un contexte périurbain, mais à proximité de zones naturelles notamment le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse situé à l'ouest du secteur et deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique de type 1 et de type 2 : la Vallée de l'Orge et ses affluents et le Bassin de Trevoix et prairie du Guisseray située au sud du secteur. Globalement, le site est dominé par des parcelles agricoles de grandes surfaces, accueillant des cultures intensives (céréales, betteraves à sucres,...). Ce type de culture se traduit par une très faible biodiversité. Les enjeux écologiques du secteur sont donc limités. Aucun corridor écologique majeur n'est recensé sur le site.

Les inventaires de la flore et des habitats naturels n'ont pas révélé la présence d'espèces protégées sur l'aire d'étude, les habitats et plantes présents sont communs. Par ailleurs, aucune zone humide n'a été recensée sur le site hormis le fossé en bord de route de la rue de la Libération situé hors ZAC qui renferme des espèces de milieux humides (*Cladium mariscus*).



2EME PARTIE – JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE, LE LONG DE LA RD 116 AU REGARD DES CRITERES FIXES PAR L'ARTICLE L-111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Extraits de l'étude d'impact- Médiaterre Conseil - 2013



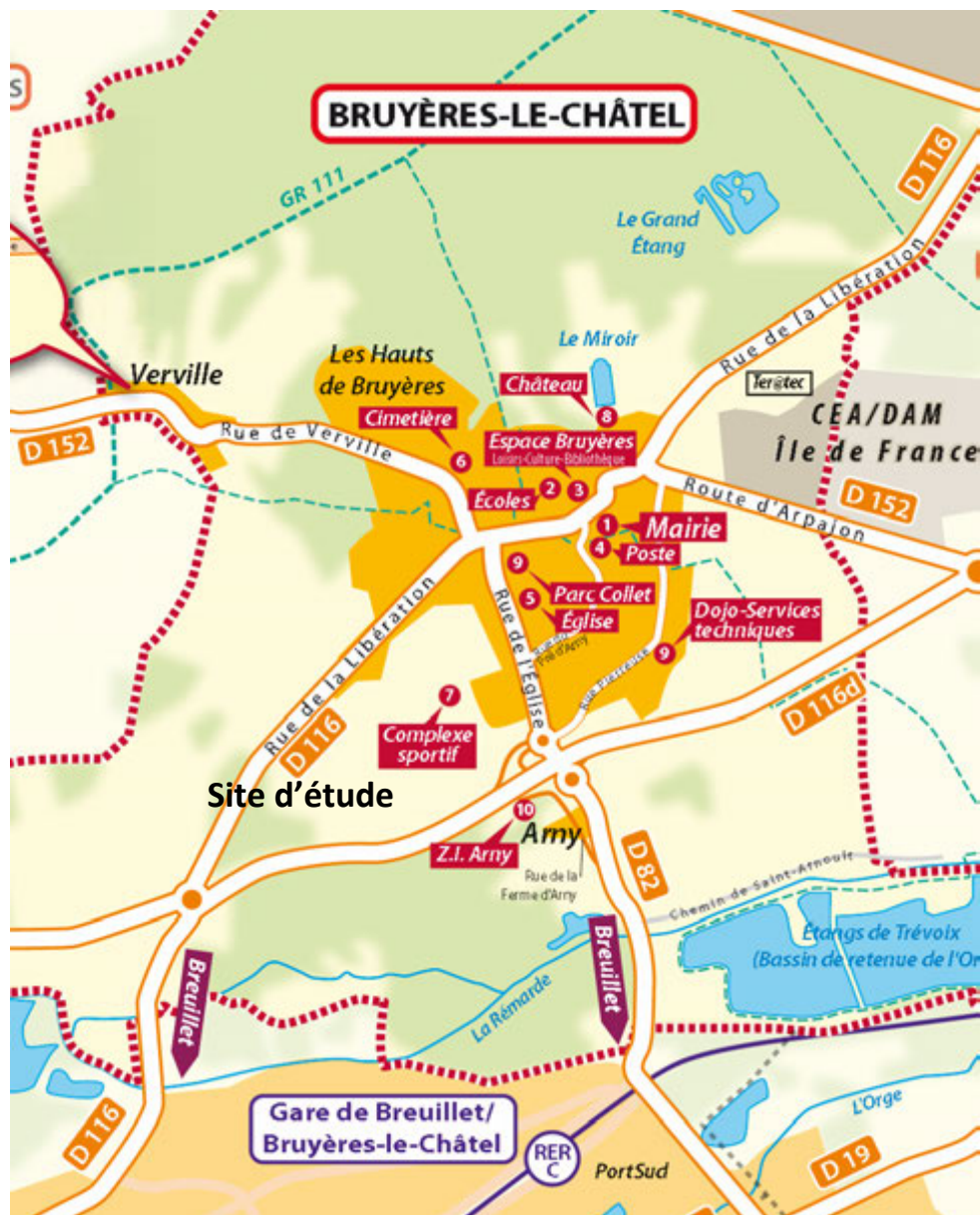
I. Rappel des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

L'article L 111-1-4 est rédigé comme suit : « **en dehors des espaces urbanisés** des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (au sens de l'article L 222-1 à L 222-5 du Code de la Voirie routière), de route express (au sens des articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) ; ou de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la Route ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1^{er} janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des



II. Le secteur concerné

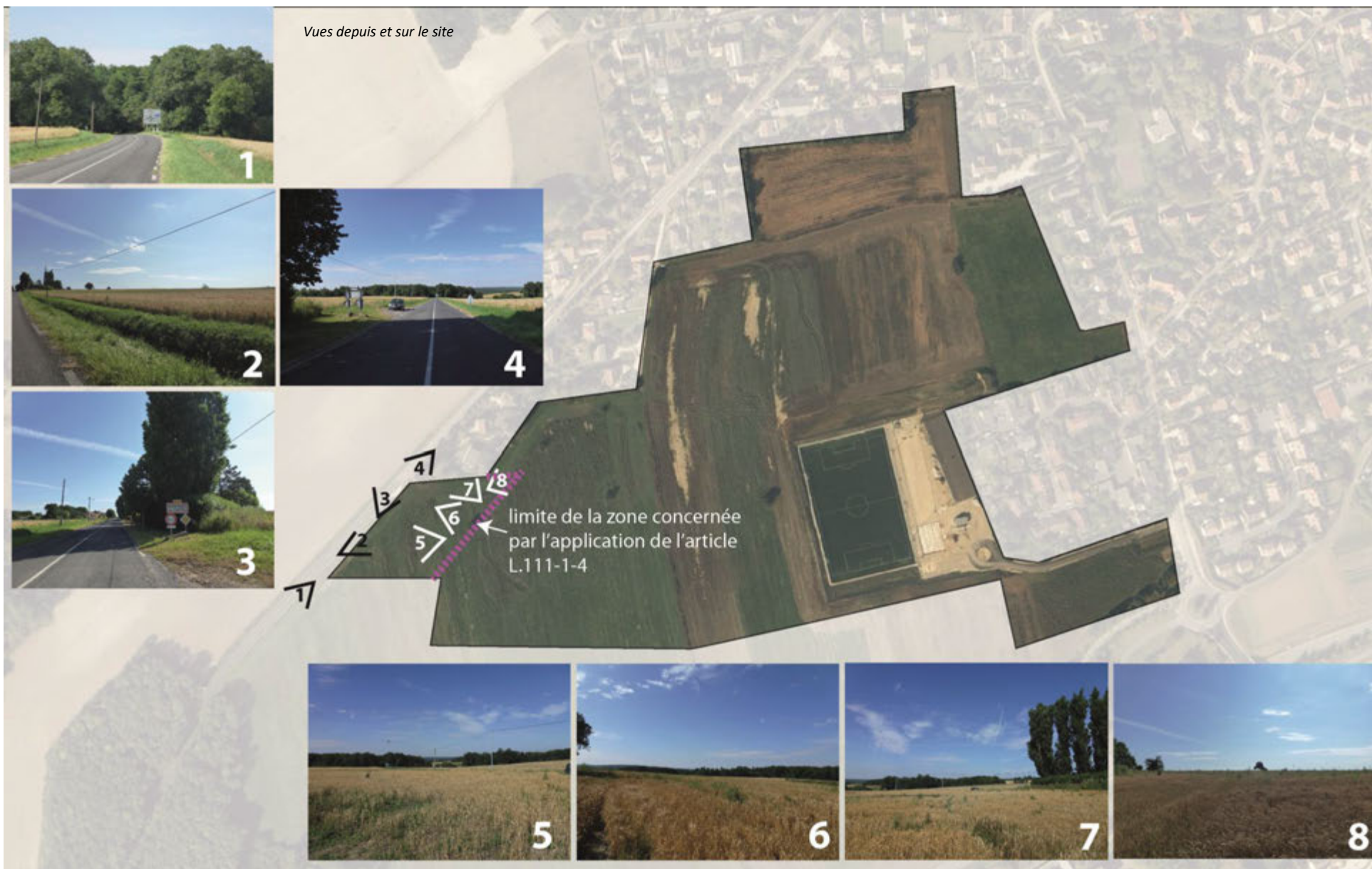
Le site se trouve au sud-ouest du centre de Bruyères-le-Châtel en bordure de la rue de la Libération (RD 116)

Atouts du site :

- Il se trouve à proximité immédiate du centre-ville regroupant la majorité des équipements et des commerces de la ville
- Il constitue un espace tampon entre la zone urbaine et les espaces agricoles et naturels à l'ouest et au sud du secteur,
- La proximité de la RD 116 et sa connexion au réseau routier local font du site un point d'entrée dans le centre de Bruyères-le-Châtel
- Il bénéficie d'une assez bonne accessibilité en transport en commun ; en effet, il est situé à 500 mètres de l'arrêt de bus dont la ligne 68-01 dessert la gare RER C la plus proche (Breuillet-Bruyères-le-Châtel) en 5 minutes (2 allers et 2 retours en matinée et soirée).

Contraintes du site :

- la RD 116 est une route départementale à grande circulation qui peut engendrer des nuisances acoustiques et une certaine pollution atmosphérique.
- il n'existe pas actuellement de chemins doux (trottoirs, piste cyclable) aux abords de la RD 116 permettant un accès sécurisé du secteur.
- Il s'agit d'un secteur au paysage ouvert avec un peu de relief impliquant des vues sur les espaces agricoles et les vallées de la Rémarde et de l'Orge assez lointaines.





Extrait de l'orientation particulière du PLU actuel



Plan masse du projet de la ZAC de la Croix de l'Orme - Mai 2013

III. Les enjeux du projet

La réalisation d'un projet à vocation mixte (équipements, logements) sur le terrain est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La réflexion et les orientations dépassent très largement le cadre strict du périmètre concerné par l'inconstructibilité. Elle s'illustre transversalement dans le projet d'aménagement et de développement durable et plus particulièrement dans l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur la ZAC de la Croix de l'Orme.

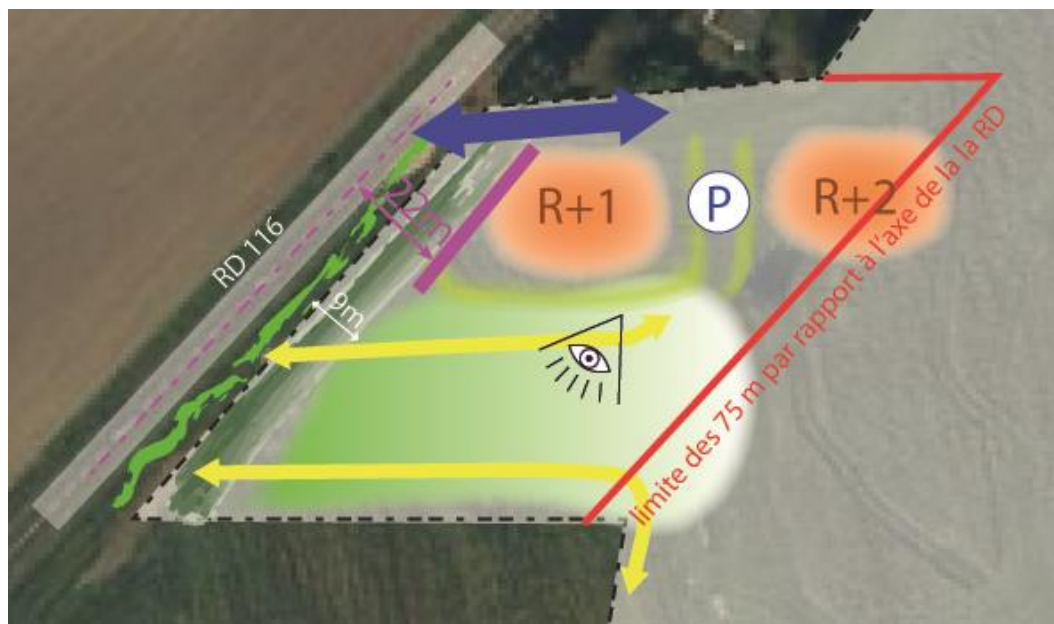
Les orientations proposées visent à :












- développer l'offre de logements sur la commune de Bruyères-le-Châtel et remplir les objectifs du PLH communautaire,
- diversifier l'offre de logements, avec la volonté notamment de proposer un nombre plus important de petits logements et de logements locatifs, deux typologies manquantes. Cette nouvelle offre diversifiée permettra d'accueillir une population nouvelle et de répondre aux besoins des Bruyérois,
- reconstituer l'offre en équipements publics : crèche, sport, parc, école...,
- déplacer les écoles du centre-ville,
- s'inscrire dans une démarche de développement durable tendant vers l'éco-quartier,
- traiter qualitativement les espaces publics,
- favoriser la biodiversité des espaces verts, le site ne présentant pas aujourd'hui de valeur écologique particulière.

Les enjeux sont notamment :

- d'assurer le développement de la commune en cohérence avec le passé agricole et arboricole du site
- de maîtriser l'urbanisation en proposant une densité adaptée tout en garantissant le maintien de corridors écologiques importants
- de créer une lisière agro-urbaine offrant l'opportunité de créer un échange entre la ville et son environnement

Schéma d'implantation à respecter pour le traitement de la bande de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 116. Prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme



-  Conservation du fossé enherbé
-  Réalisation d'un espace paysager d'une largeur de 9 mètres à partir de la limite de la ZAC
-  Limite d'implantation des constructions située à 22 mètres de l'axe de la RD 116
-  Zone d'implantation du bâti (4 constructions)
-  R+1 Hauteur maximale des constructions
-  Aménagements d'arbustes en limite de la partie constructible
-  Création d'un espace naturel sous forme d'un pré-verger avec plantation d'arbres fruitiers
-  Conservation de la vue sur la vallée de la Rémarde
-  Réalisation d'un accès routier de type voie partagée (voiture-cycle) à double sens de circulation
-  Poche de stationnement
-  Réalisation de cheminements piétons est-ouest

IV. Le parti d'aménagement

Afin de mettre en valeur cet espace actuellement cultivé qui fera le lien entre la ville et les espaces agricoles et naturels, il s'agit de proposer un projet cohérent qui tiennent compte :

- des nuisances
- de la sécurité
- de la qualité architecturale, paysagère et urbanistique



Vue axonométrique sur le site

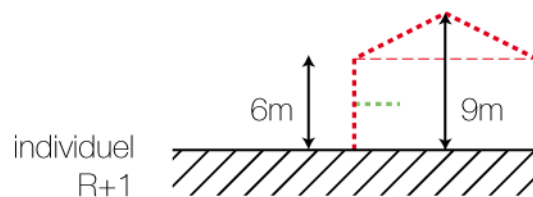
Ainsi, le parti d'aménagement retenu se compose de la manière suivante :

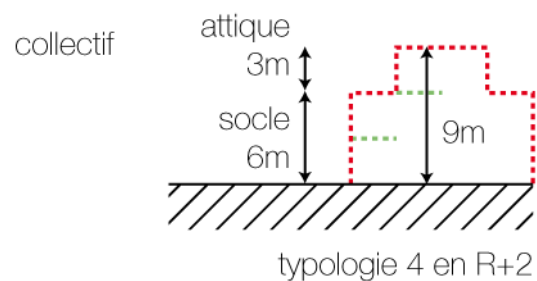
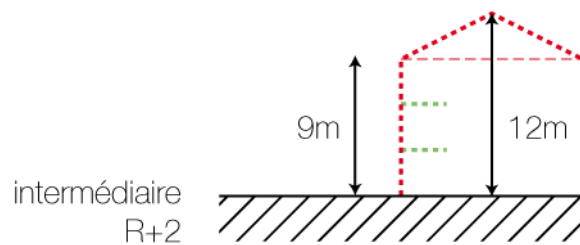
Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

L'intégration urbaine et architecturale est assurée par :

- ✓ une conception du quartier en « verger habité » avec notamment une organisation du parcellaire en lanière à l'image du parcellaire d'origine présent dans le centre-ville situé au nord à proximité immédiate du secteur.
- ✓ Un programme bâti varié et équilibré avec :
 - une économie d'espace recherchée et une densité à l'hectare d'environ 23 logements, conformément au PLH.
 - un programme de construction de 377 logements dont 3 logements en maison individuelle et XXX logements en habitat intermédiaire qui sont compris dans la bande d'implantation au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Ces constructions se trouvent à proximité immédiate des constructions existantes à dominante pavillonnaire présentes au nord de la ZAC le long de la RD 116. Il existe donc une continuité urbaine assurant l'intégration urbaine du quartier.
- ✓ L'entrée de ville et l'entrée du quartier ouest au niveau de la RD 116 sera plus marquée par un caractère paysager avec le pré-verger qui est prévu au sud sur un linéaire d'environ 60 mètres parallèlement à la RD 116 que par un caractère urbain. En effet, très peu de constructions sont impactées, avec uniquement deux îlots constructibles sur un linéaire d'environ 35 mètres.

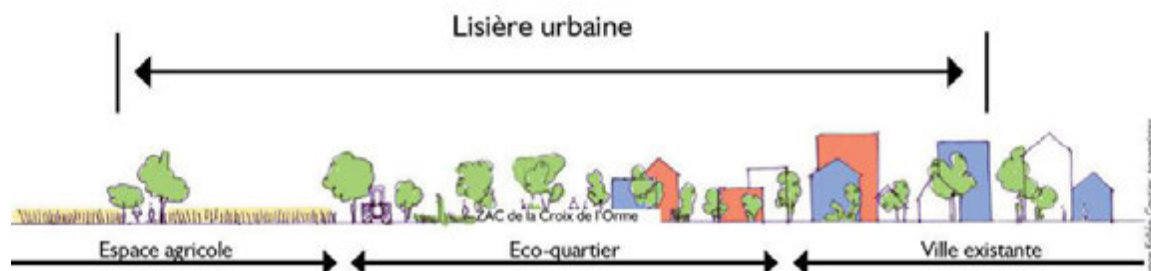
Coupe et façade en vis-à-vis de la RD 116





Extrait du plan masse - Mai 2013

- ✓ Par ailleurs, il est conservé un retrait obligatoire de 22 mètres par rapport à l'axe de la RD 116 pour l'implantation des nouvelles constructions. Ce recul permet de garantir le caractère paysager du site et limiter les impacts visuelles ou sonores des nouvelles constructions dans le paysage.
- ✓ De plus, un aménagement bioclimatique des espaces et des bâtiments a été recherché avec :
 - la disposition des bâtiments qui a été conçue de manière à éviter le report d'ombres portées des constructions les unes par rapport aux autres
 - l'optimisation par rapport à l'ensoleillement des façades qui a été assurée (80% des logements sont traversants et une orientation nord - sud préconisée, ainsi qu'une interdiction de construction de logements mono-orientés.
 - les couloirs de vents sud-ouest qui ont été pris en compte avec : une vitesse limitée du vent, une hauteur relativement faible des bâtiments : R+1 pour les maisons individuelles et R+2 pour les logements intermédiaires ainsi qu'un traitement végétal préconisé. Ces préconisations permettront d'aérer le site et de ventiler naturellement les logements (traversant)
- ✓ L'aspect extérieur des façades en vis-à-vis de la RD 116 sera soigné. Les façades est-ouest comporteront peu d'ouvertures ce qui limitera les nuisances notamment auditives par rapport au bruit généré par le trafic sur la RD 116



Coupe extraite du CRAUPE- avril 2013



- ✓ Les matériaux de façade seront sobres et contemporains. Il s'agira de matériaux durables et un soin particulier sera apporté contre le vieillissement dû aux ruissellements des eaux de pluie. Les matériaux de type pierre, bétons architectoniques, enduits épais talochés ou grattés fin, verre et bois sont préconisés.
 - ✓ les couleurs devront reprendre les teintes traditionnelles du cœur de ville de bruyères-le-Châtel en référence aux matériaux locaux avec des teintes sombres qui assoient les constructions dans le paysage et assurent la continuité urbaine et l'harmonisation architecturale.
 - ✓ La réalisation d'une lisière agro-urbaine avec :
 - d'une part, une valorisation des espaces publics à caractère champêtre (optimisation de l'espace bâti afin de laisser une plus grande part aux espaces ouverts)
 - d'autre part, une promenade du bord des champs qui fait la transition avec les espaces agricoles et met en valeur l'ouverture vers le sud et la vallée de la Rémarde.
- Ces espaces renforcent le caractère paysager du projet.
- ✓ Des équipements et espaces publics vecteurs de vie et de lien social : l'ensemble du quartier est traversé par la circulation douce principale (la Promenade des Prés), qui vise l'accès le plus direct vers le centre-bourg. Dans la mesure du possible

des jardins partagés se développeront au sein du quartier, favorisant les échanges.

- ✓ Des stationnements qui n'envahissent pas l'espace public, organisés à la parcelle, en poches essentiellement privées et en semi-enterré sous immeubles. Les poches sont plantées et organisées perpendiculairement à l'espace public pour réduire leur importance visuelle.

Coupes présentant l'intégration paysagère du projet (source : atelier Philippe Madec, 2013)



Au regard de l'intégration paysagère

Du point de vue du paysage, le site présente aujourd'hui peu de qualité dans son occupation actuelle et son traitement. En effet, il s'agit d'un espace agricole de grande culture, ce qui crée un paysage ouvert. Les champs ne sont pas délimités par des haies, mais on retrouve au milieu des champs quelques arbres fruitiers isolés (pommiers notamment).

Au nord, le site est bordé par des habitations individuelles, dont les clôtures sont végétalisées, et dont certains jardins comprennent des arbres de haute tige (peupliers, saules...).

Par contre, le site offre des vues paysagères remarquables vers le sud, et la vallée de la Rémarde.

L'objectif du projet est de créer une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole, en donnant à ce nouveau quartier une image de verger habité, et d'améliorer la qualité paysagère par rapport à la situation actuelle.

Arbres



Alisier - Sorbus sp.



Censier - Prunus sp.

Arbustes



Aubépine - Crataegus sp.



Amelanchier - Amelanchier sp.

Fruitiers



Abricotier - Prunus sp.



Cassissier - Ribes sp.

- ✓ La partie sud du secteur sera traitée en « pré-verger »
Sur les traces du parcellaire ancien des vergers (dont quelques rares arbres sont aujourd'hui encore les témoins) des arbres fruitiers plutôt que des arbres « urbains » ou « forestiers » seront plantés et des espaces de prairie fauchée seront préférés aux pelouses tondues, par une gestion différenciée.
 - ✓ Le fossé enherbé existant représentant une zone humide potentielle est conservé.
 - ✓ L'espace bordant la RD 116 sera constituée d'une bande enherbée, plantée avec des arbres fruitiers et des arbres de haute tige, ce qui permettra de protéger visuellement et phoniquement les premières constructions en vis-à-vis de la route. De plus il est prévu la plantation d'arbustes sur l'espace public, le long des clôtures à l'ouest et au sud. Par ailleurs, ces zones végétalisées pourront jouer le rôle de barrière filtrante par rapport aux gaz d'échappement provenant de la RD 116.
 - ✓ L'aménagement du pré-verger au sud permet de créer une transition paysagère entre le bâti et les espaces agricoles, tout en préservant des vues vers la vallée de la Rémarde.
 - ✓ Dans les espaces collectifs, le choix des végétaux devra être guidé par un souci de cohérence globale avec un projet végétal qui répond à une image souhaitée de donner au quartier un esprit de verger habité. En tout état de cause, les végétaux choisis devront s'adapter à la climatologie locale sans qu'il soit nécessaire de prévoir un arrosage automatique, et il seront choisis dans une palette végétale donnée.
 - ✓ Dans les jardins privés, au moins 2 des arbres plantés devront être des arbres fruitiers à fruit ou à fleur, afin de renforcer le caractère de verger habité.
- Par ailleurs, les clôtures présenteront une qualité de traitement, à travers des matériaux bien spécifiques :

- Grillage en fil de fer galvanisé du type simple torsion avec piquets en bois d'acacia;

Exemples des types de clôtures autorisés:



1. Clôture en fil de fer galvanisé du type simple torsion avec piquets en bois d'acacia



2. Ganivelle en lattes de châtaignier et fil de fer galvanisé sur piquets en bois d'acacia



3. Branches tressées

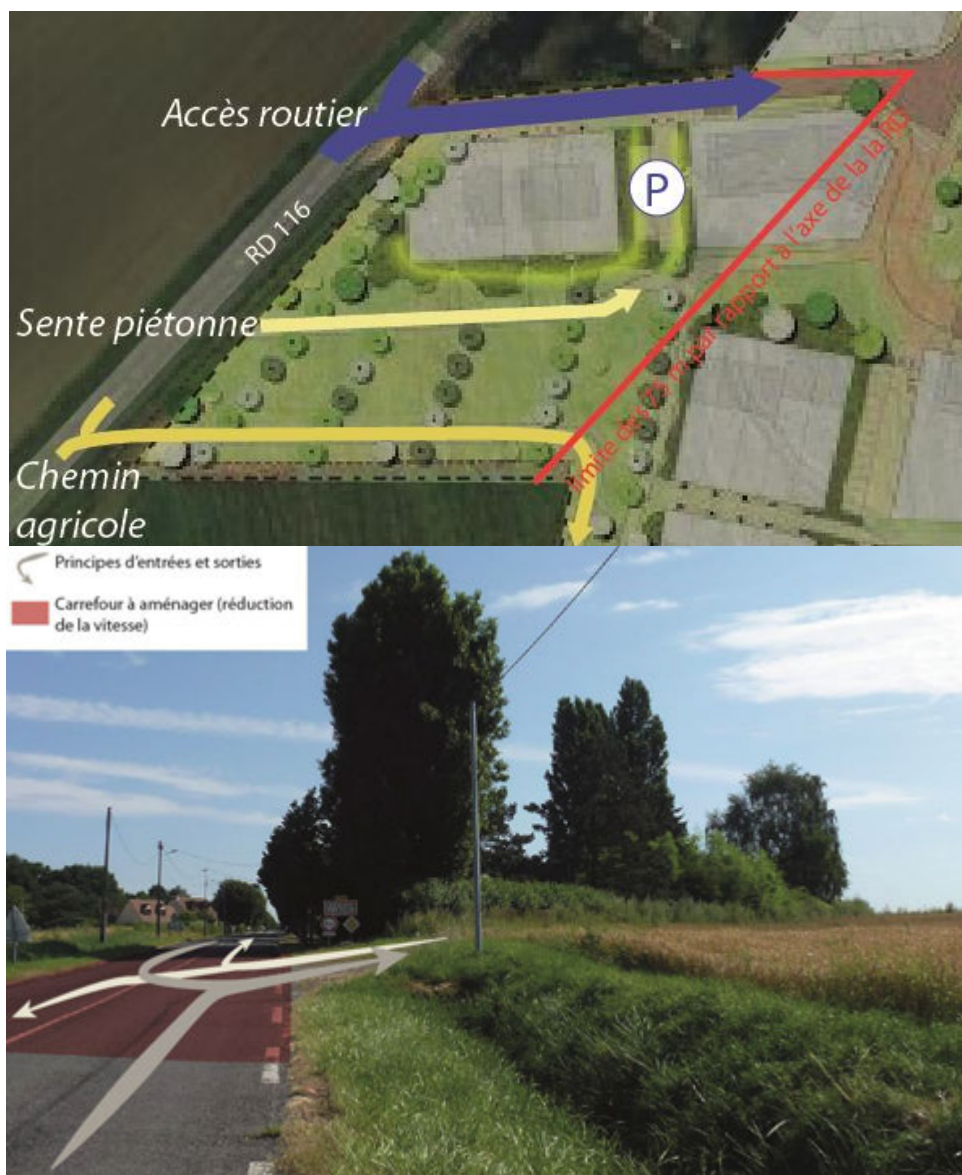


4. Mur de pierre calcaire naturelle ou de meulière jointoyé à pierre vue

- Ganivelle en lattes de châtaignier et fil de fer galvanisé sur piquets en bois d'acacia ;
- Branches tressées ;
- Mur de pierre calcaire naturelle ou de meulière en écaille ou jointoyé à pierre vue.

Ces clôtures pourront être doublés d'une haie végétale ou servir de support à des plantes grimpantes, et là encore, les essences végétales choisies devront respecter une palette végétale particulière.

Exemples d'essences et de types de clôtures préconisées (source : CRAUPE, avril 2013)



Au regard de la sécurité

En termes de sécurité, la réalisation du projet pose la question de l'accès sur la RD 116. En effet, il s'agit d'une route départementale, classé comme axe secondaire, et dont les aménagements futurs éventuels doivent être vus avec le Conseil Général.

Une étude de déplacements a été réalisée sur le site, afin d'étudier les flux actuels, et les conséquences de la réalisation de la ZAC sur la circulation future.

Cette étude a permis de mettre en avant les résultats suivants :

- Situation actuelle : trafic journalier de 2 000 véhicules par jour, dont 2% de poids lourds.
- Situation en 2023 : trafic journalier de 2 450 véhicules par jour, dont 1,7% de poids lourds.
- Situation en 2023 : trafic journalier de 2 550 véhicules par jour, dont 1,7% de poids lourds.

✓ La voie d'accès à la ZAC située à ce niveau sera en double sens, permettant l'entrée et la sortie des véhicules. Il est prévu d'autoriser le tourne-à-gauche en entrée et en sortie. La Rue de la Libération resterait prioritaire au niveau du carrefour (cédez-le-passage ou stop au débouché de la voie d'accès à la ZAC).

Compte tenu des trafics estimés en situation future, la création d'une voie tourne-à-gauche sur la Rue de la Libération n'apparaît pas nécessaire (source Certu, « Carrefours urbains », 2010).



Carte de principe d'aménagement (source : étude de déplacements, COSITREX, avril 2013)

✓ Avec les trafics estimés en situation future, les véhicules en tourne-à-gauche de la Rue de la Libération vers la ZAC pourront facilement s'insérer dans les créneaux du flux opposé, avec un temps d'attente moyen inférieur à 5 s aux heures de pointe du matin et du soir (horizons 2023 et 2033).

✓ En sortie de la ZAC également, les véhicules pourront facilement s'insérer dans les créneaux du flux circulant sur la Rue de la Libération, avec un temps d'attente moyen inférieur à 5 s aux heures de pointe du matin et du soir (horizons 2023 et 2033).

✓ Le carrefour est situé au niveau de la limite de zone agglomérée sur la Rue de la Libération. Pour les véhicules arrivant du sud, la limitation de vitesse est de 90 km/h à l'arrivée sur le carrefour. Pour un fonctionnement du carrefour dans de bonnes conditions de sécurité, il serait souhaitable de prévoir un aménagement de l'entrée d'agglomération sur la Rue de la Libération, avec une réduction progressive de la limitation de vitesse.

✓ En termes de liaisons douces, le projet prévoit un certain nombre de chemins partagés piétons-vélos, permettant de traverser le site de projet d'ouest en est notamment. Sur le secteur concerné, il est prévu la réalisation d'une voie partagée vélos/piétons d'une emprise de 5 m de large, qui traversera la partie « pré-verger » au sud. Il s'agit du début de la circulation douce centrale. Un embranchement de cette liaison douce permet ensuite de desservir les îlots au sud, en longeant le chemin agricole.

✓ Enfin, le projet inclut aussi un accès pour les agriculteurs, au sud du site. Ce chemin agricole bénéficiera d'un accès dédié, ce qui permet d'assurer la sécurité des habitants, aussi bien à pied qu'en voiture ou en vélo.



Carte du niveau de bruit diurne (source : étude acoustique, CIA, mai 2013)

Au regard des nuisances

Actuellement il n'y a pas de protection sonore sur le site même, vis-à-vis de la RD 116.

La RD 116 est identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005) comme axe de catégorie 3, c'est-à-dire que dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie, les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières, définies dans l'arrêté préfectoral.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants pour un axe de catégorie 3 :

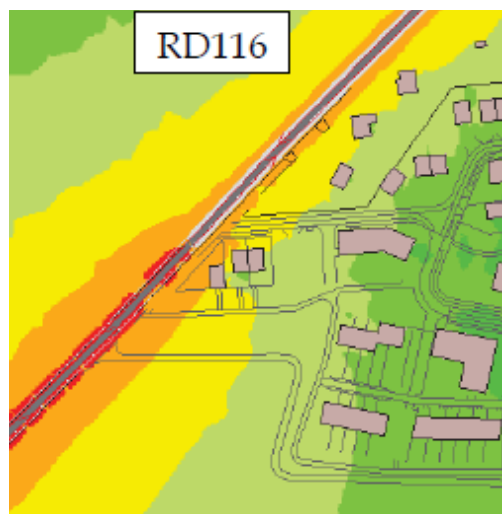
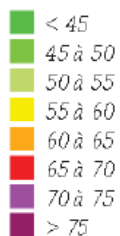
- Niveau sonore au point de référence en période diurne : 73 dB(A)
- Niveau sonore au point de référence en période nocturne : 68 dB(A)

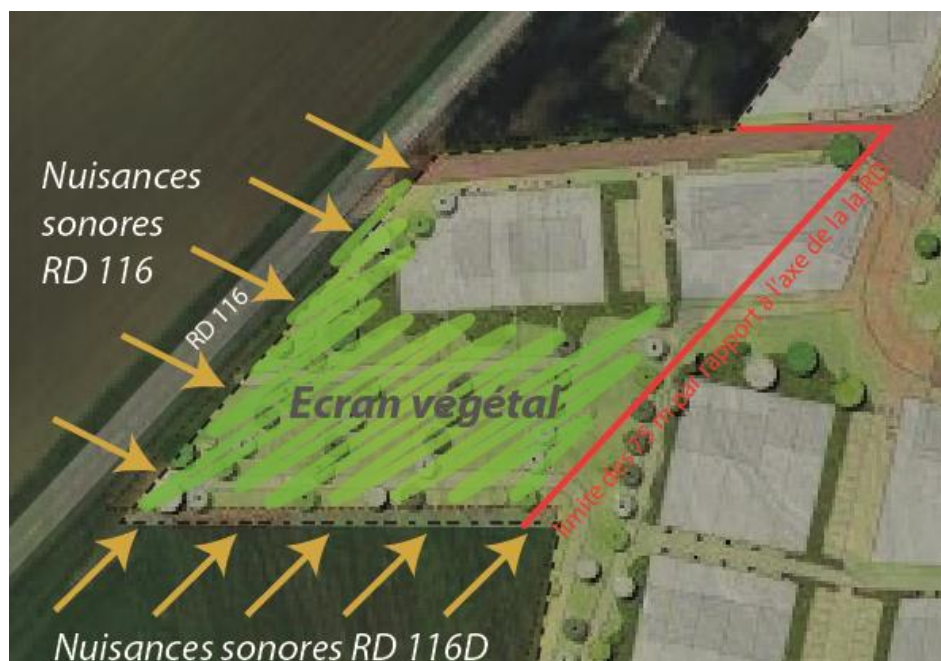
La proximité de la RD 116 implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit..

Niveaux de Bruit

Norme NFS 31.130-2008 (dB(A))





En complément de ces informations, une étude acoustique a été menée aux abords du site. Le niveau sonore relevé sur la partie concernée par l'étude est de 54,5 dB(A), ce qui correspond à une ambiance sonore modérée.

De manière plus approfondie, des calculs acoustiques sur les bâtiments futurs ont été réalisés, afin d'obtenir les niveaux de bruit futurs. Sur les bâtiments concernés par l'étude, les niveaux de bruit modélisés se situent entre 58 et 64 dB(A).

L'application de la réglementation du 30 mai 1996 consiste à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal des futur bâtiments déterminée à partir des niveaux de bruits calculés :

- Le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines doit être égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne ;
- La valeur d'isolement doit être égale ou supérieur à 30 dB(A).

Ces résultats montrent que les objectifs d'isolement des bâtiments du projet devront être égal ou supérieur à 30 dB(A).

Vis-à-vis de la RD 116, la première construction s'implantera à 22 mètres minimum de l'axe de la voie. De plus, entre la voie et cette construction sera aménagé un espace enherbé et planté d'arbres fruitiers et d'arbres de haute tige qui pourront constituer un écran phonique, ainsi que des arbustes en limite de propriété..

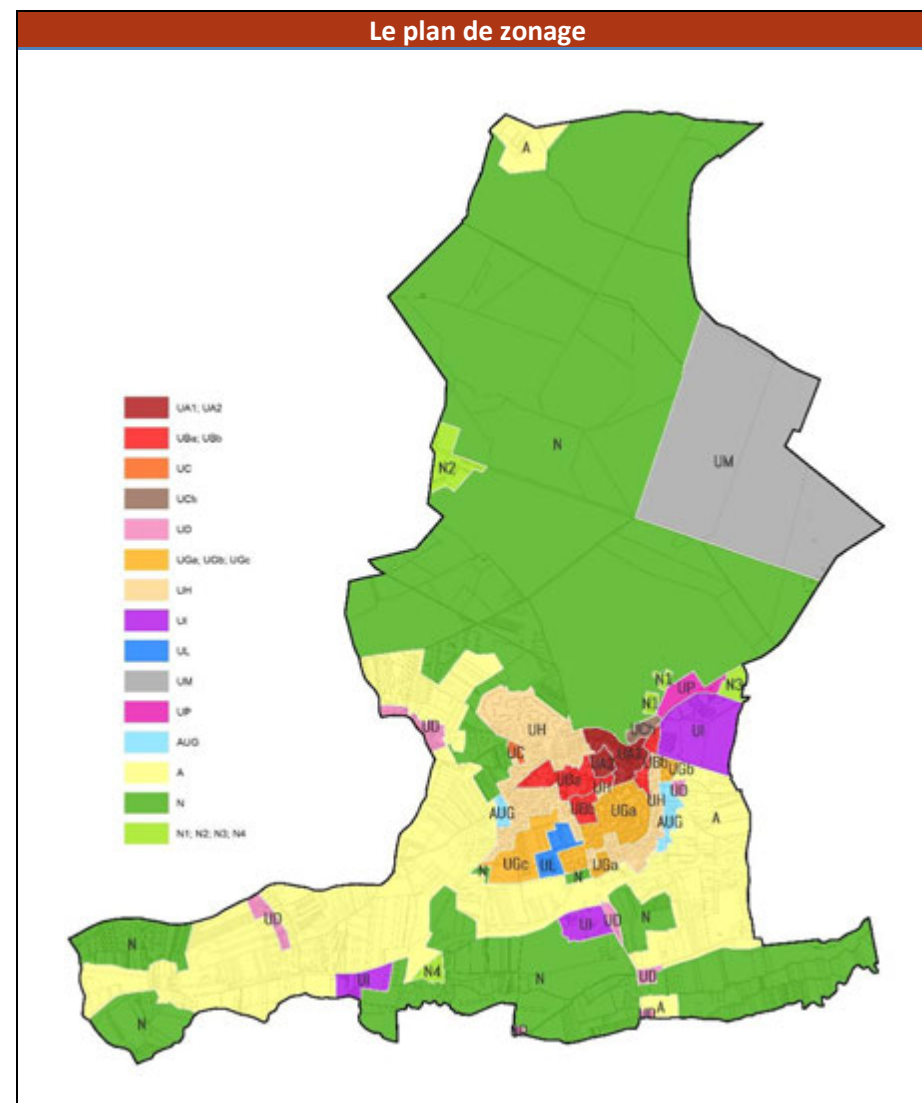
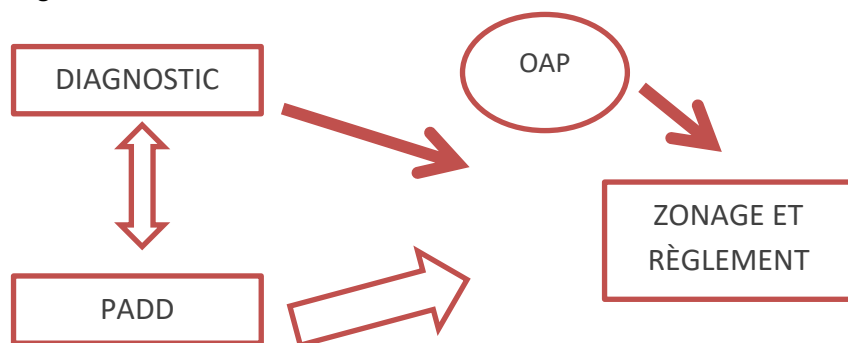
Les vents dominants venant en particulier du sud-ouest, les nuisances sonores issues de la RD 116, mais aussi plus largement de la RD 116D seront atténuées par la présence du pré-verger.

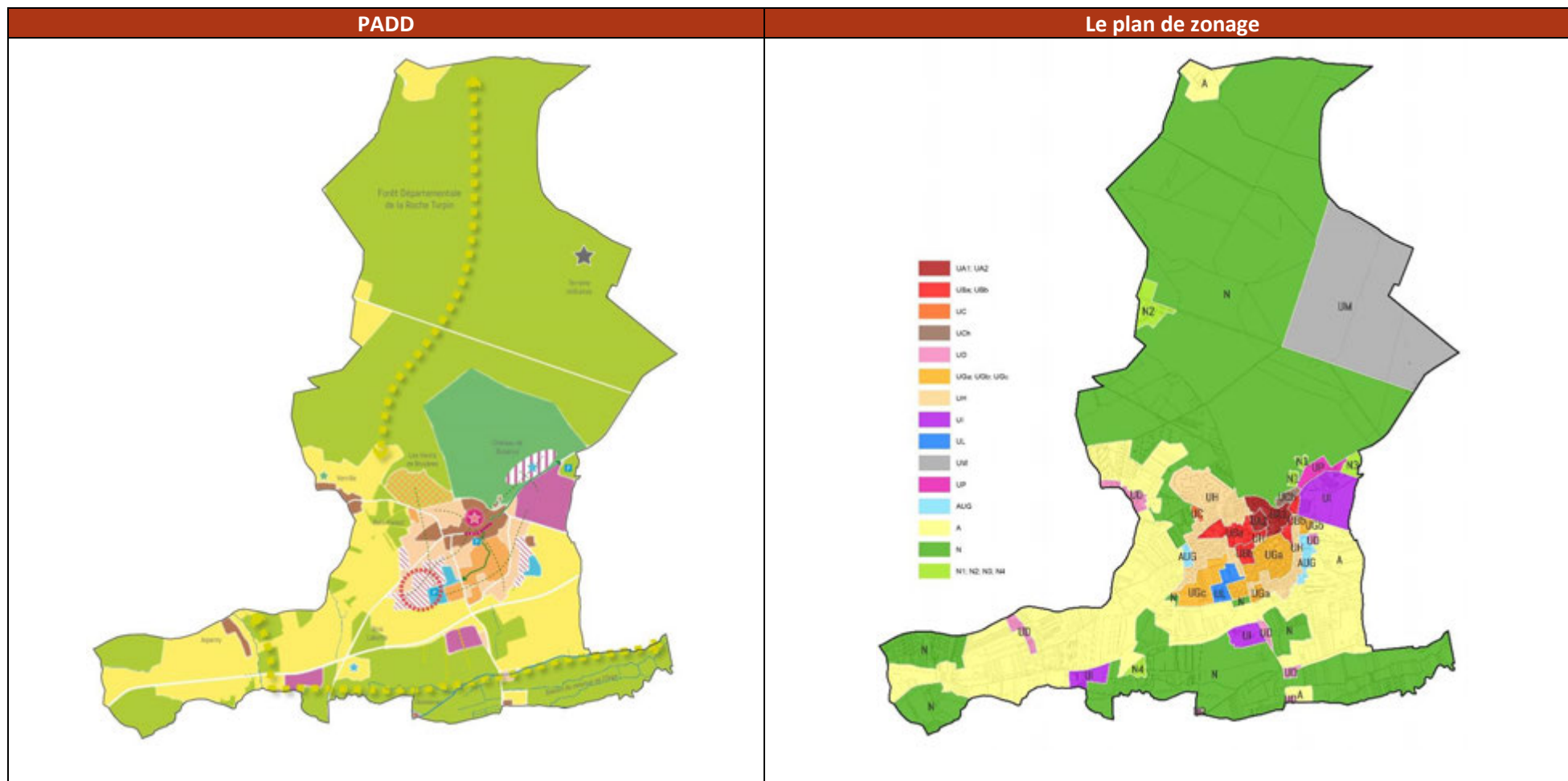
Justification de la délimitation des zones et du règlement

1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet (logements, équipements, activités économiques, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ou agricoles ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.





Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD et des OAP en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Les espaces classés en zone U correspondent à l'orientation définie dans le PADD d'un « développement urbain cohérent et maîtrisé ». Les sites de projet sont inclus dans les zones urbanisées et peuvent faire l'objet d'un zonage spécifique en fonction de leur destination. Les espaces naturels et agricoles à préserver et à mettre en valeur sont classés en zones agricoles ou naturelles. Certains espaces naturels à préserver identifiés dans le PADD peuvent aussi être classés en espaces boisés classés, comme les bois au sein des espaces agricoles.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de cinq grandes familles de zones, à savoir :

1) Les zones urbaines mixtes et résidentielles

- UA, enveloppe du village traditionnel
- UB, habitations individuelles
- UC, habitat collectif
- UD, constructions et habitations implantées dans les hameaux
- UG, habitations individuelles sous la forme d'opérations d'ensemble
- UH, secteurs d'habitations individuelles diffuses

2) Les zones urbaines d'activités, d'équipements

- UI, activités économiques
- UL, équipements
- UM, activités militaires du camp de Saint-Eutrope

3) Les zones de projet urbain

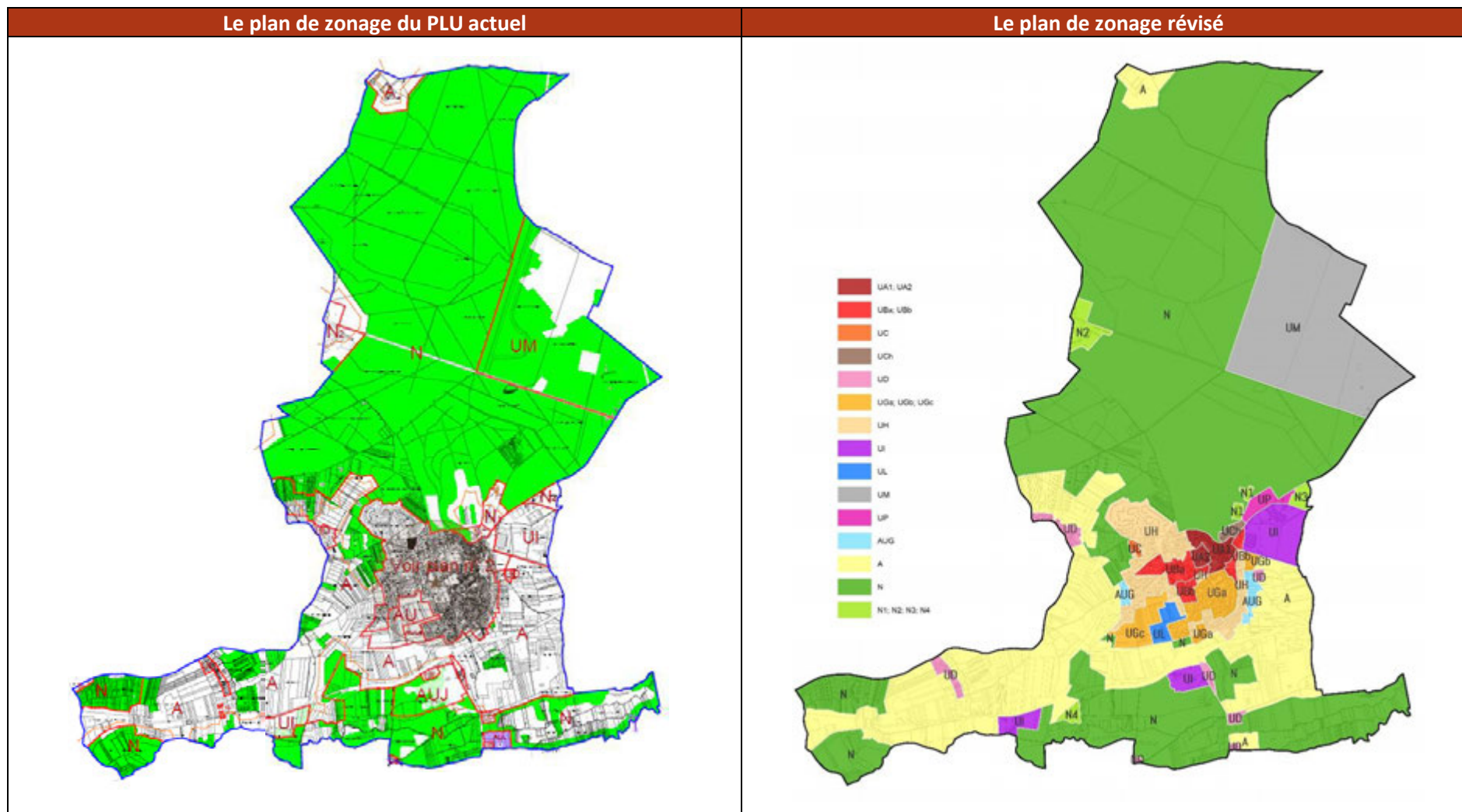
- UP, secteur de projet d'installation d'activités économiques
- UCh, site du château porteur d'un projet de création d'activités de loisirs

4) Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole
- N, naturelle
- N1, le parc du château
- N2, haras de Bel Air
- N3, aménagement d'un parc de stationnement
- N4, aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage

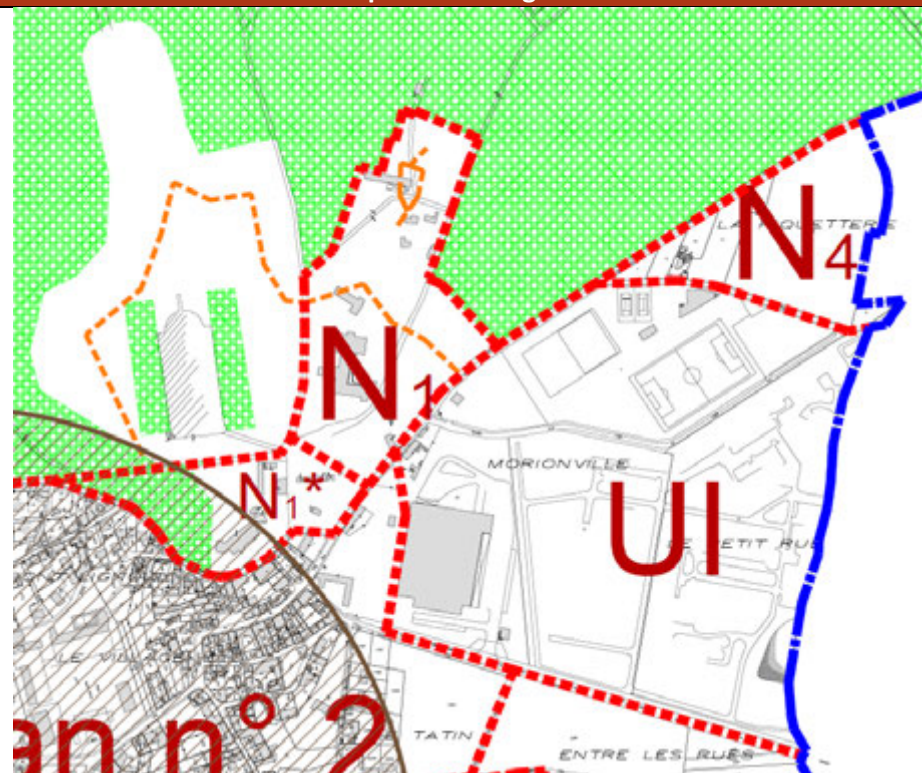
5) La zone d'urbanisation future

- AUG, extension à vocation résidentielle

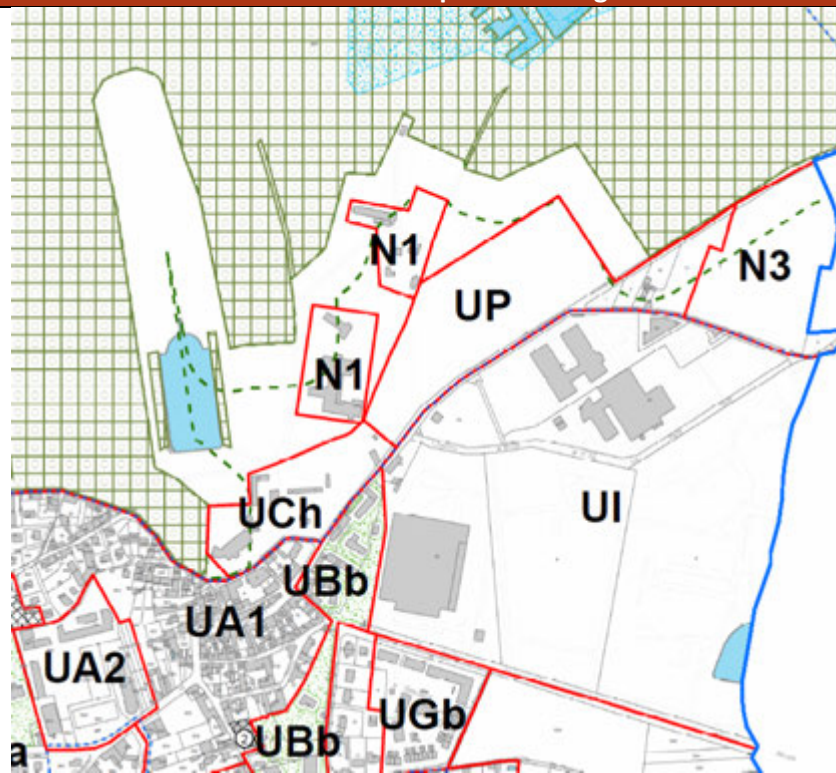


Les ajustements et modifications de zonage sont détaillés dans la suite du document.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel

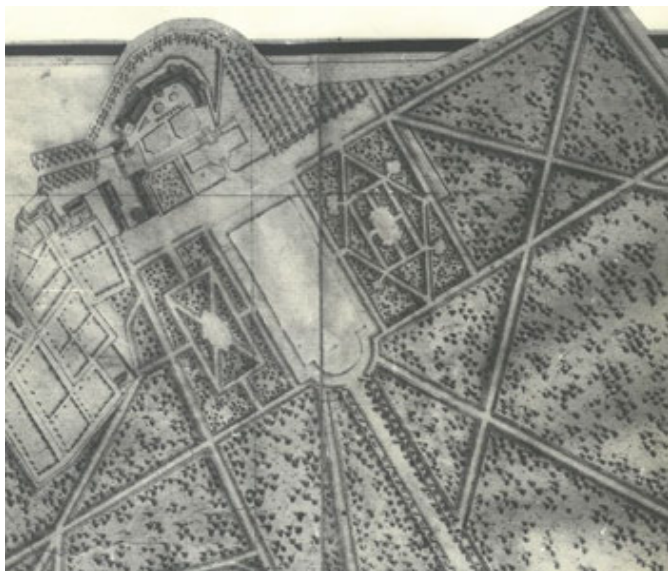


Zoom sur le plan de zonage révisé



Justifications

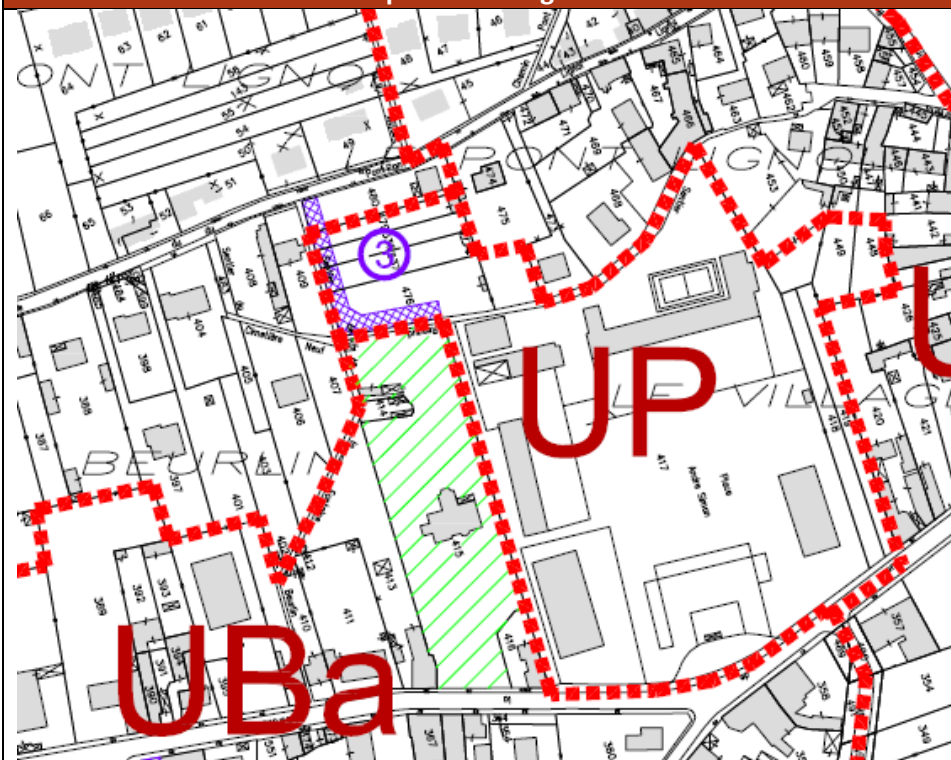
Le zonage a été entièrement revu dans le secteur du parc du château pour permettre la réalisation d'un projet de développement économique. Deux STECAL (N1) ont été définis autour du pôle d'accueil, et de la métairie, afin de permettre leur valorisation et leur réhabilitation en équipement culturel d'intérêt régional. La zone UCh correspond au château et à ses dépendances. Le règlement de cette zone doit permettre la valorisation de ces éléments patrimoniaux et la création d'activités de loisirs, d'hôtellerie, de restauration, etc. Une partie du parc du château a été classée en zone UP, de projet, pour permettre l'installation d'activités économiques dans le domaine du numérique et du secteur recherche et développement. Une partie de la zone UP de l'autre côté de la RD116 a vocation à devenir un pôle de transports. Enfin, la zone N4 a été en majorité reclassée en zone N3, correspondant à un parc de stationnement. Le reste du parc du château est conservé en zone naturelle et en espaces boisés classés.



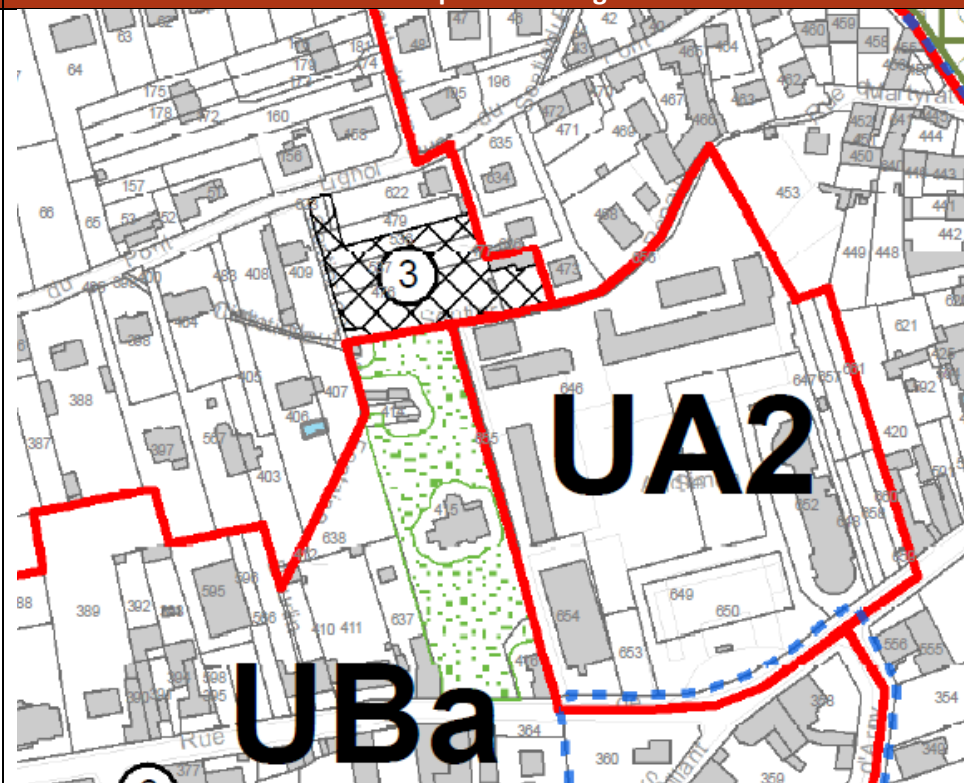
La présence de boisements dans la composition paysagère du parc du château a été étudiée avec l'appui de cartes historiques. Les espaces boisés classés ont été ajustés afin de tenir compte de cet aspect historique et paysager à préserver.

Plan historique parc du château 1784 avec boisement autour du miroir d'eau

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



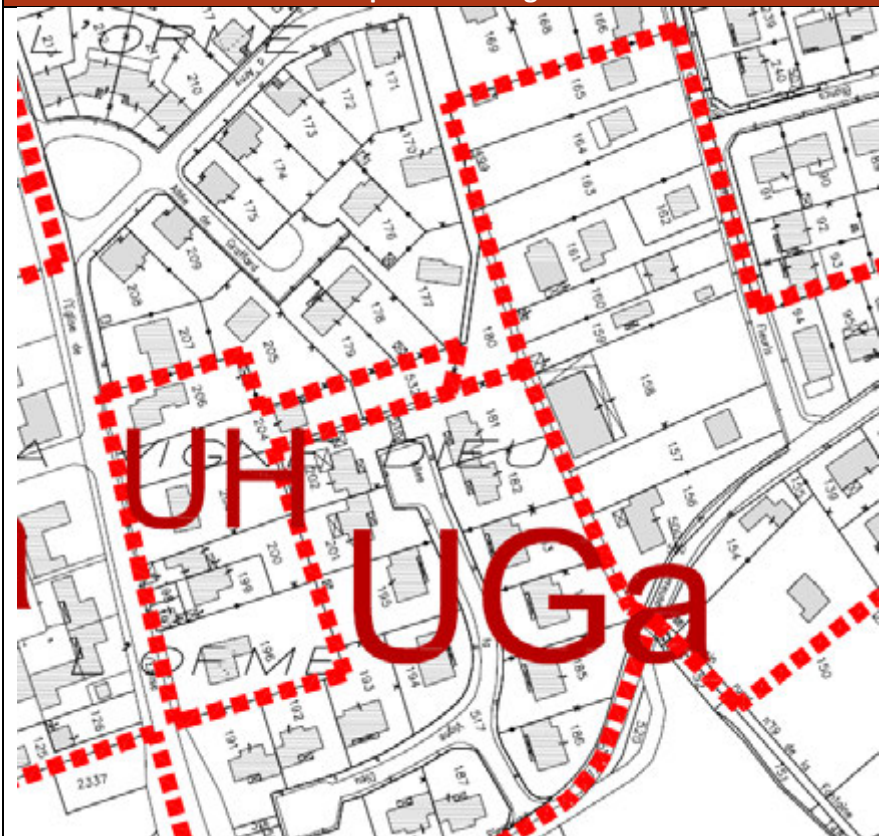
Zoom sur le plan de zonage révisé



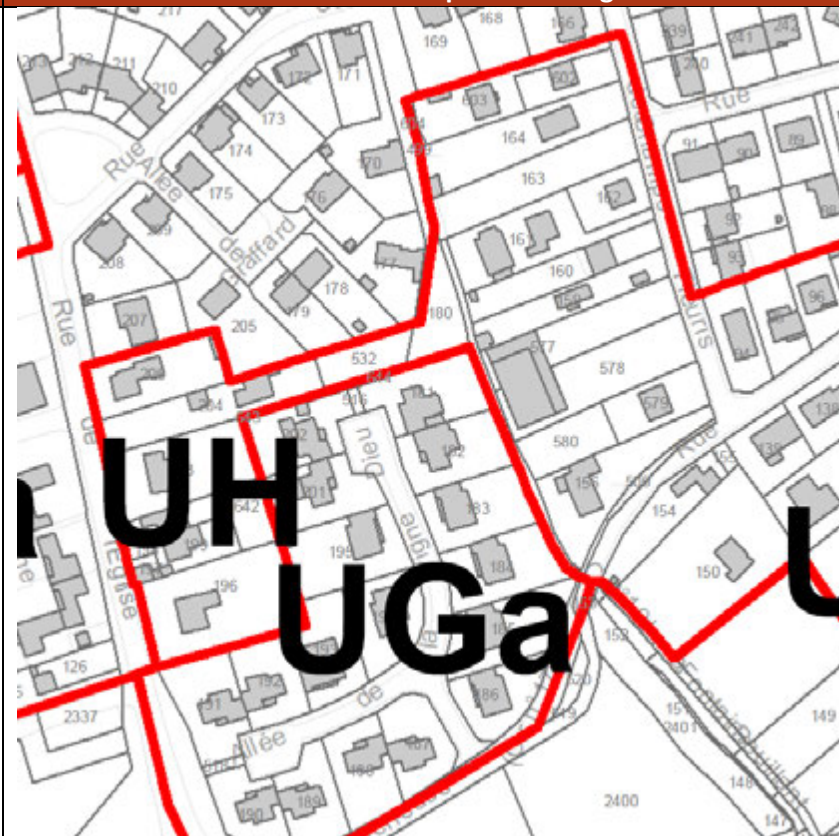
Justifications

La zone UP, destinée dans le PLU actuel à la réalisation du projet de centre-village, a été intégrée dans la zone UA2 puisque le projet a été réalisé. La partie couverte par l'emplacement réservé n°3 n'ayant au final pas été incluse dans le secteur de projet, a été reclassée en zone UH. L'emplacement réservé n°3 a été revu pour permettre la réalisation d'un parc de stationnement.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



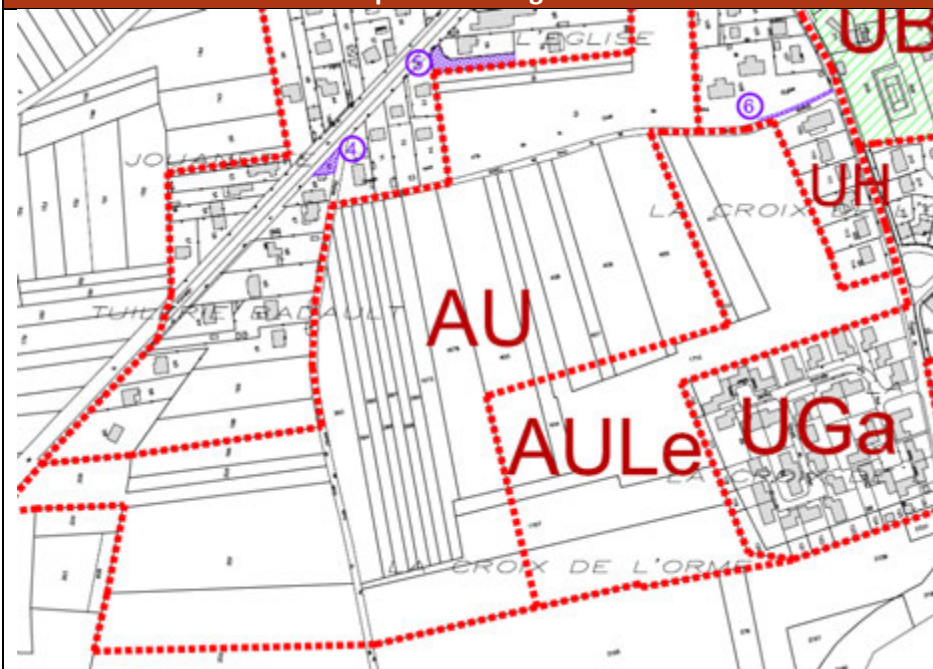
Zoom sur le plan de zonage révisé



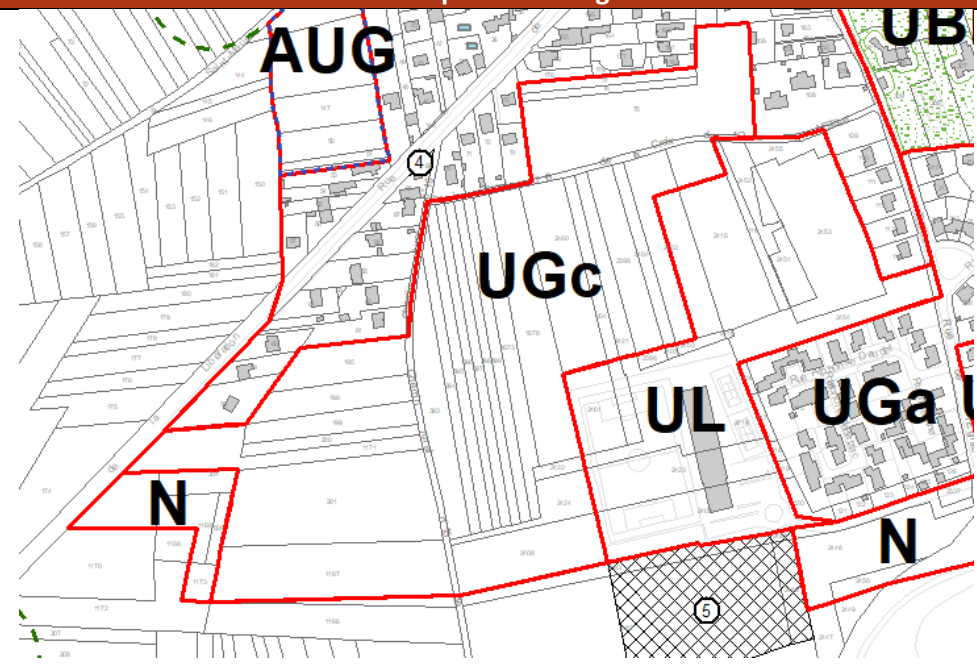
Justifications

La parcelle 180 est passée dans la zone UH dans un souci de cohérence du zonage.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage révisé



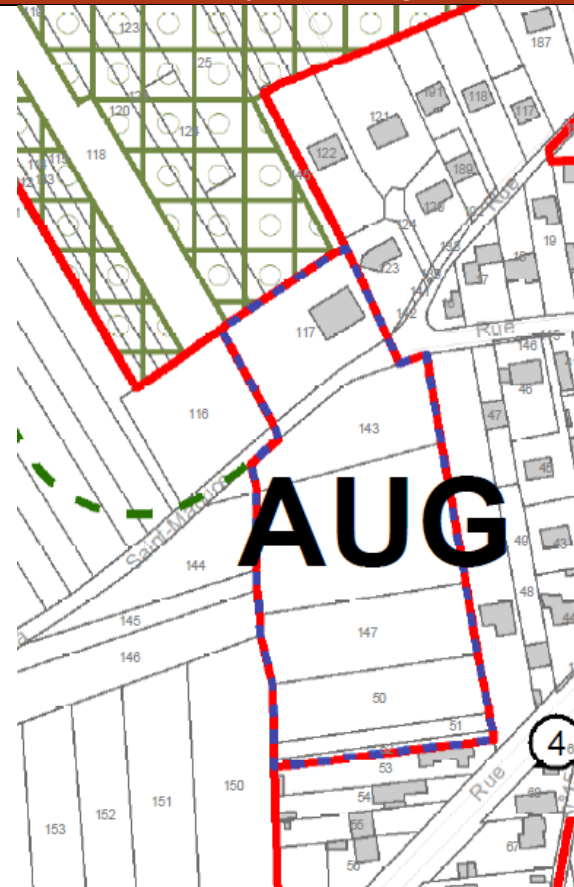
Justifications

Les zones AU et AULe ont été basculées en zones urbaines, puisqu'elles ont été ouvertes à l'urbanisation, à travers la réalisation de la ZAC de la Croix de l'Orme. La zone UGc permet la réalisation d'une opération d'ensemble, et la zone UL est une zone d'équipements. La zone UL a été élargie afin de permettre l'installation d'équipements. Certains équipements, à l'image de l'emplacement réservé n°5 pourront également être créés dans la zone A. Le règlement de cette zone permet les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel

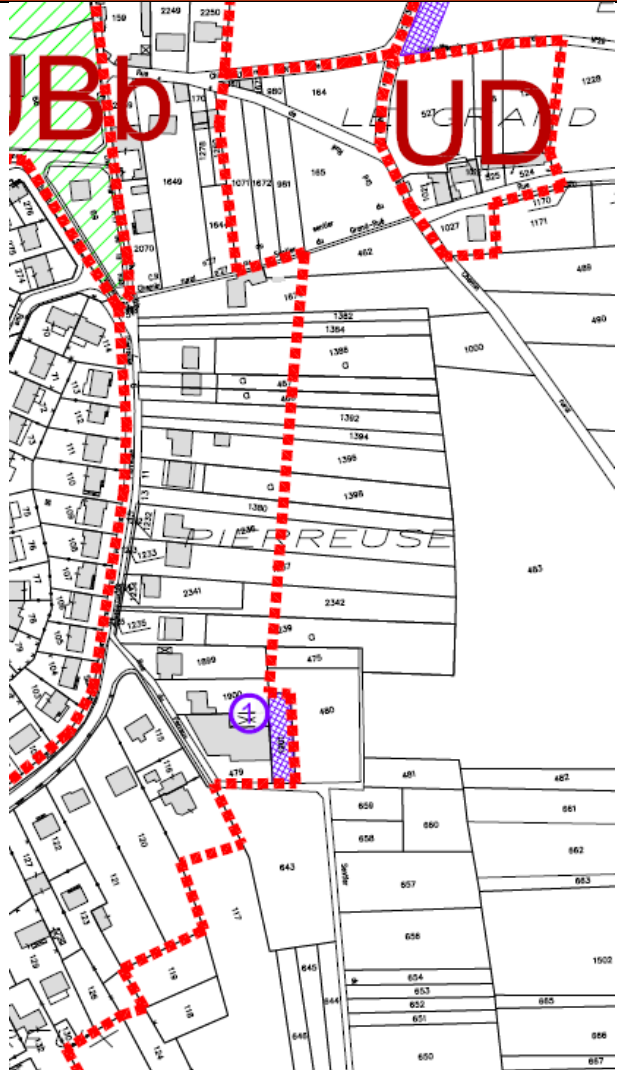
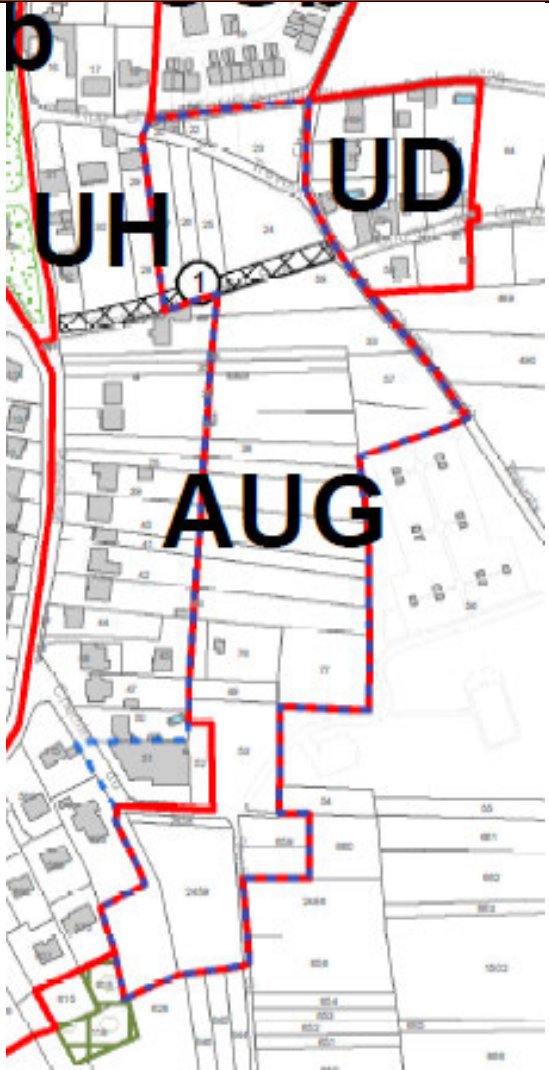


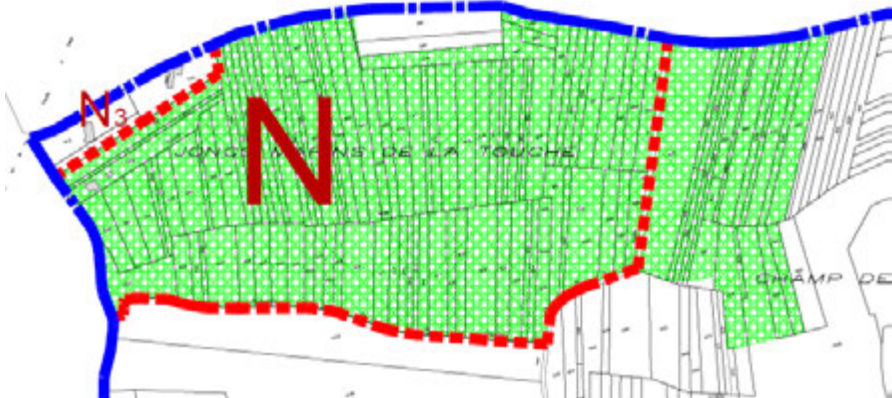

Zoom sur le plan de zonage révisé



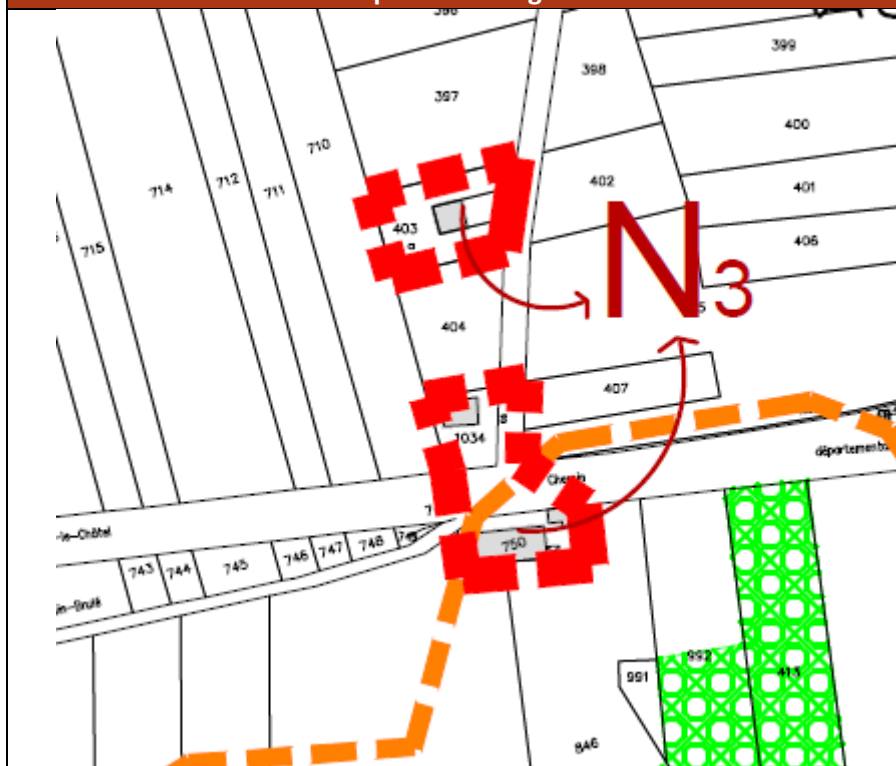
Justifications

La zone AUG permet la mise en œuvre d'un projet de logements sous la forme d'une petite opération de construction de maisons individuelles groupées ou non, bien intégrées à leur environnement. Il s'agit du site Jouannette, encadré par une OAP, dont l'aménagement se fera en lien et en continuité de la ZAC de la Croix de l'Orme.

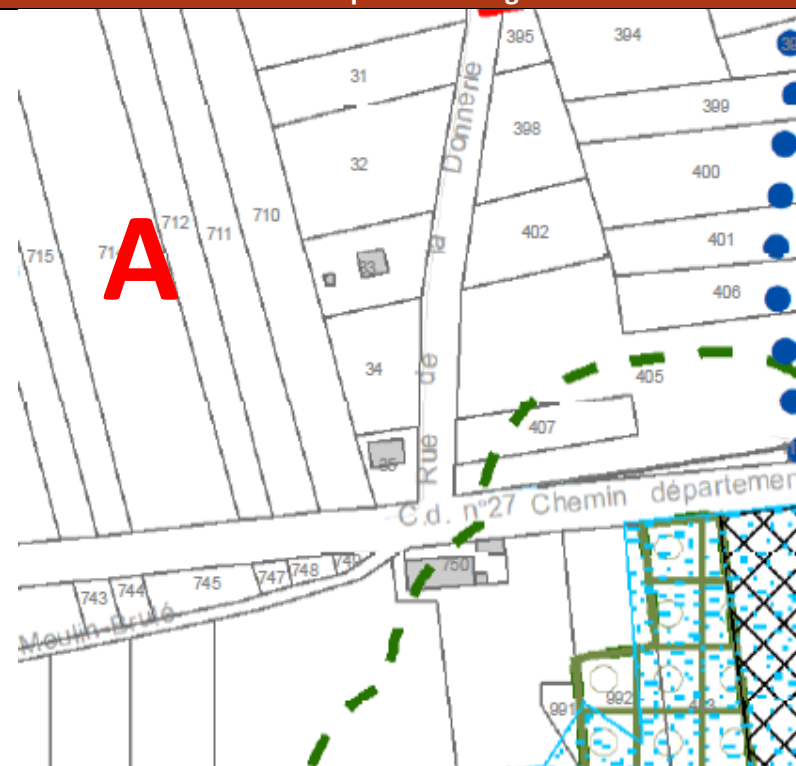
Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé	Justifications
		<p>La zone AUG permet la mise en œuvre d'un projet de logements sous la forme d'une petite opération de construction de maisons individuelles groupées ou non, bien intégrées à leur environnement. Il s'agit du site des Terrasses de Trévoix, encadré par une OAP.</p>

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	
<p>Justifications</p> <p>La zone N3 a été réintégrée à la zone N. En effet, l'évolution des constructions existantes de façon encadrée et limitée est désormais possible dans la zone N, ce qui ne l'était pas auparavant et justifiait la définition du secteur N3.</p>	

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



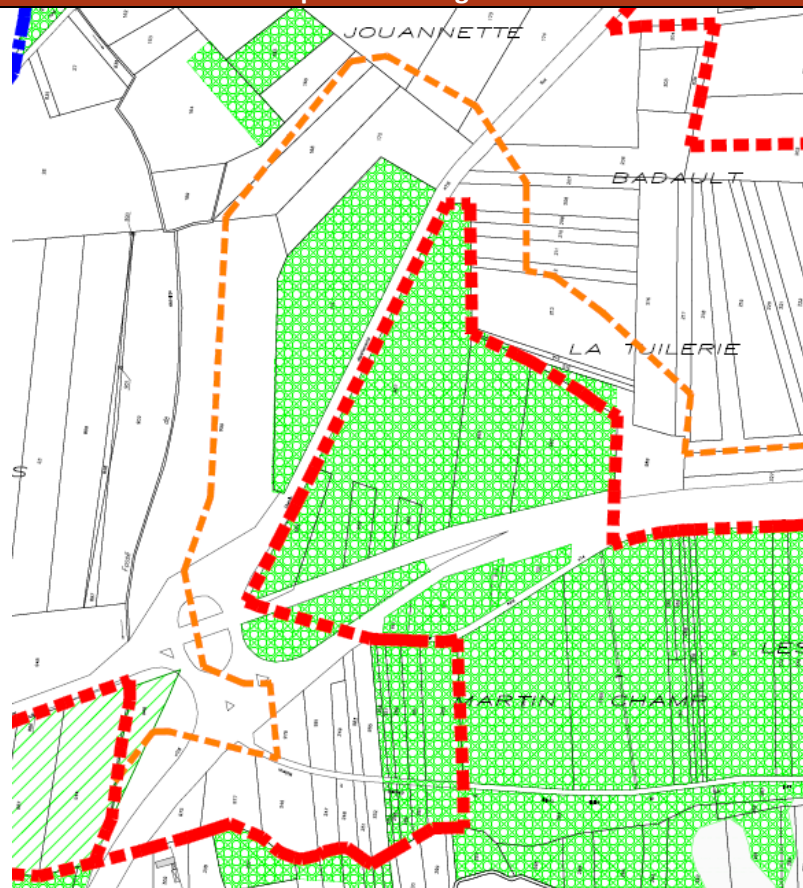
Zoom sur le plan de zonage révisé



Justifications

Compte tenu de la destination agricole générale de la zone et de l'application de la lisière du massif forestier sur la construction au sud de la départemental, il est apparu cohérent de reclasser les secteurs N3 en zone agricole. Le règlement de la zone A prend en compte les constructions d'habitations existantes. Aussi dans le dispositif réglementaire, afin de protéger les terres agricoles et maintenir l'activité, les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement dans le cas où elles sont directement liées à une exploitation agricole et sous condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher par exploitation.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage révisé



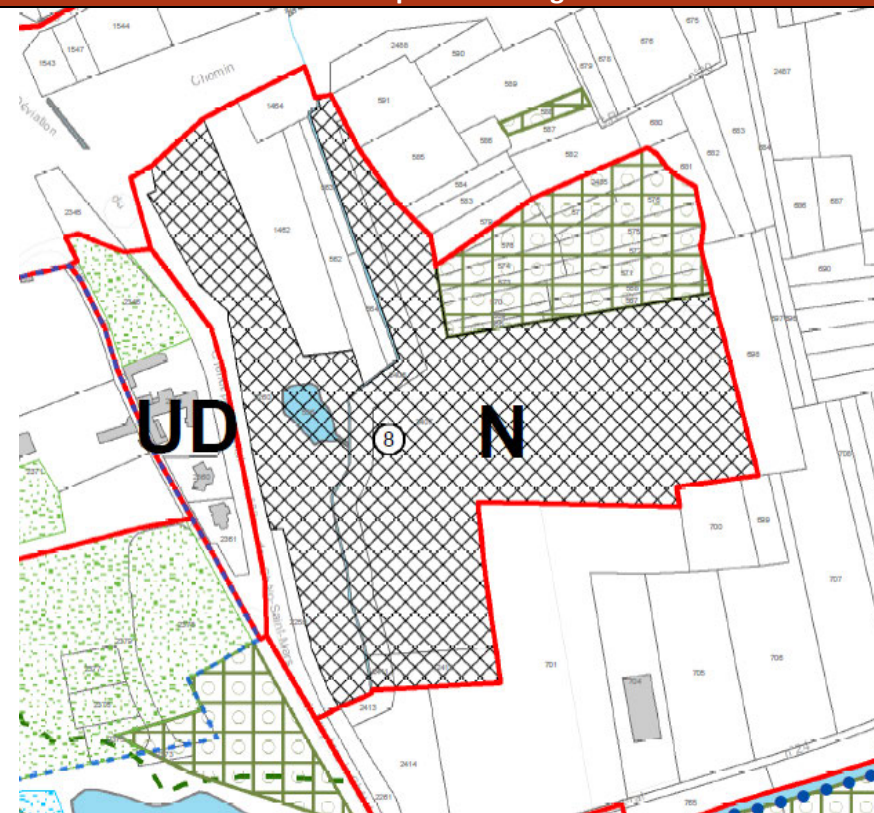
Justifications

La zone naturelle a été étendue à une parcelle occupée par un espace boisé, non cultivé, et dont le classement en zone agricole ne se justifiait pas. Par ailleurs, un STECAL (N4) a été défini pour permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



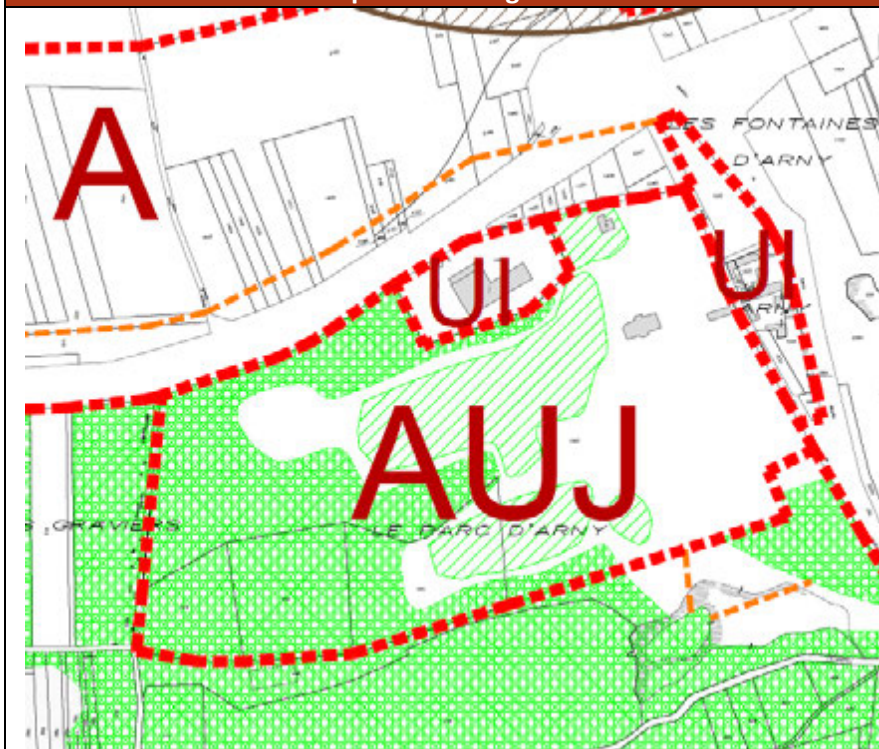
Zoom sur le plan de zonage révisé



Justifications

Un projet de restauration hydromorphologique du cours d'eau et de préservation de la zone humide est prévu sur ce site classé en zone agricole dans le PLU actuel. Un emplacement réservé a été créé à cet effet. La zone a également été reclassée en zone naturelle compte tenu du projet et de ces qualités écologiques. Le bois a également été inclus dans la zone naturelle.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



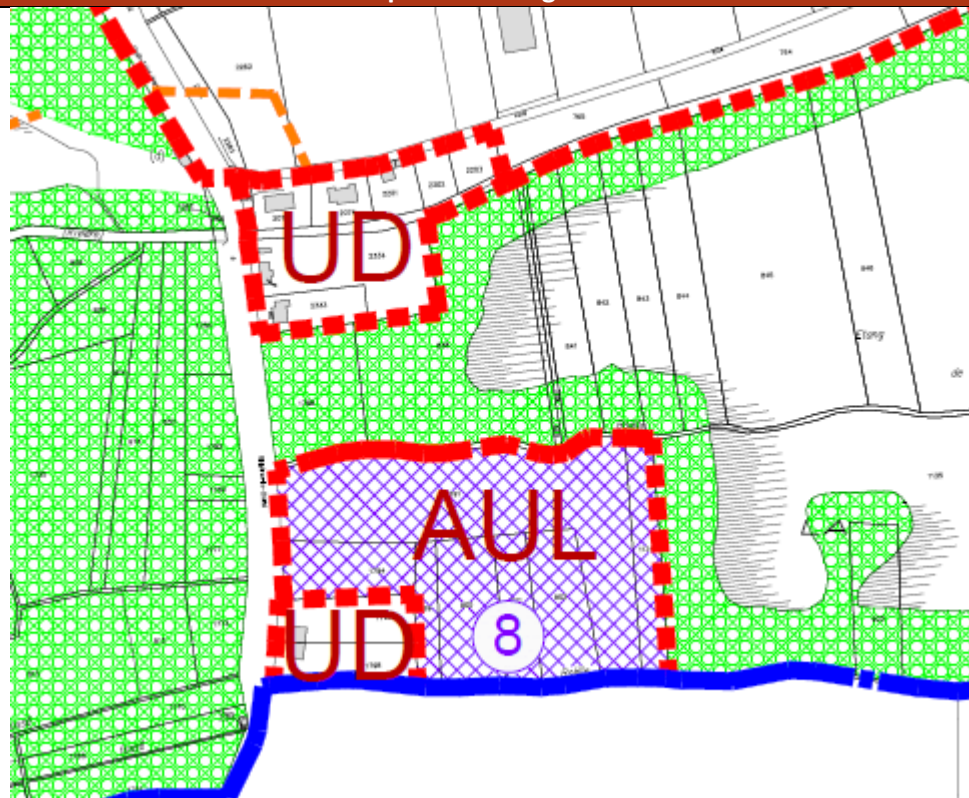
Zoom sur le plan de zonage révisé



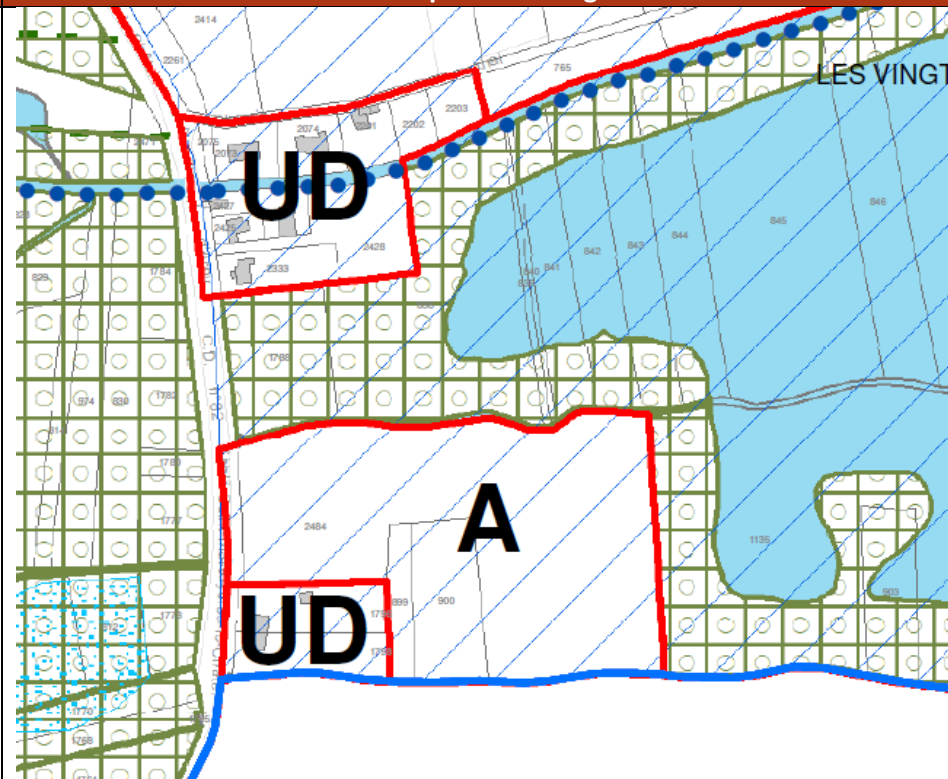
Justifications

La zone AUJ a été reclassée partiellement en zone UI pour permettre l'évolution de la zone d'activités existante, à proximité de la gare. Ce projet est encadré par une OAP et les possibilités de développement de cette zone sont strictement limitées par des espaces verts protégés et des corridors écologiques. Toute une partie de la zone AUJ, correspondant à une ZNIEFF de type 2 a été reclassée en zone naturelle, protégée en plus par des EBC et espaces paysagers protégés.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel

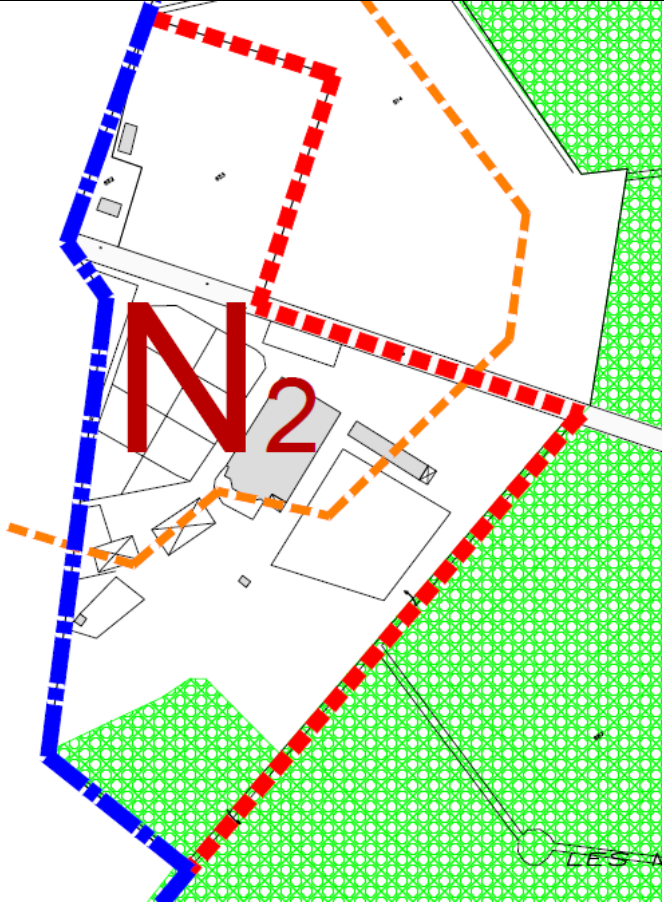
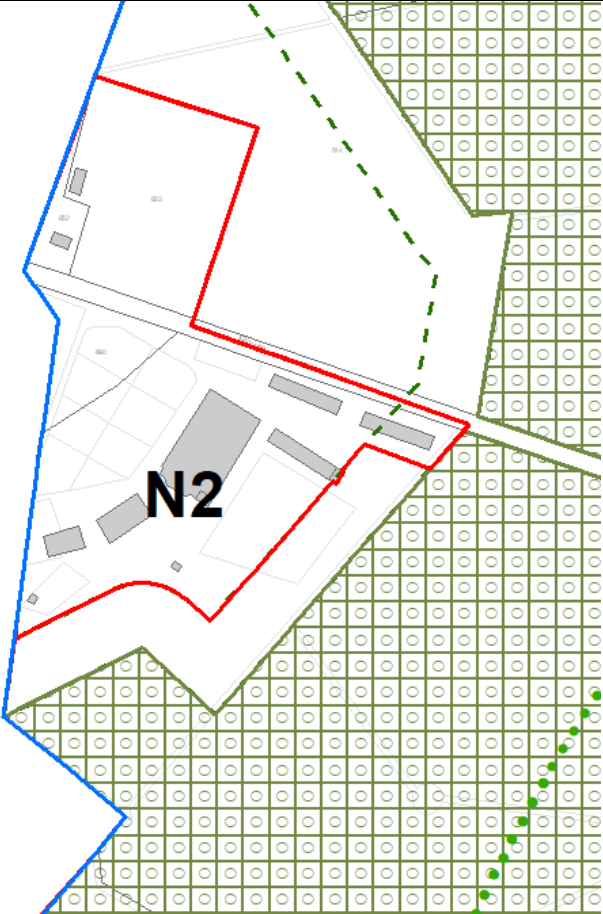


Zoom sur le plan de zonage révisé



Justifications

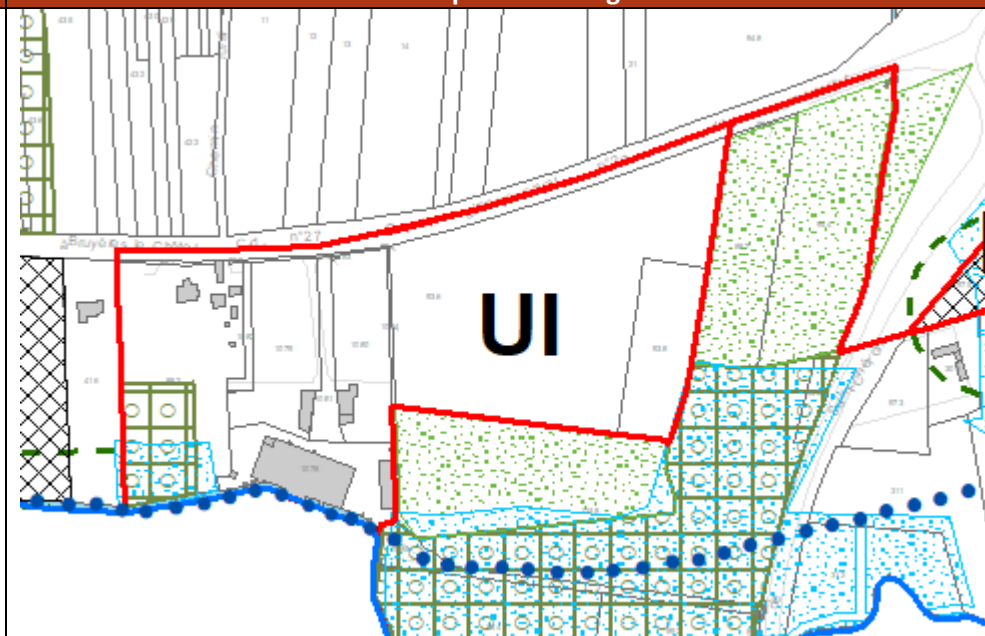
La zone AUL était réservée pour la construction d'un lycée. Le projet ayant été abandonné, la zone a été reclassée en zone agricole.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
 <p>The map shows a large area outlined with a red dashed line, labeled 'N2' in large red letters. To the right of this area is a green hatched pattern. A blue dashed line outlines a portion of the area on the left. An orange dashed line runs diagonally across the middle. The background is white with some grey building footprints.</p>	 <p>The map shows a smaller area outlined with a red solid line, labeled 'N2' in black letters. The area to the right is now covered by a green grid pattern. The blue dashed line from the previous map is still present on the left. The background is white with some grey building footprints.</p>
<p>Justifications</p> <p>La zone N2 permettant les activités du Haras a été réduite pour limiter l'étalement urbain et l'impact environnemental lié au projet de diversification des activités agricoles.</p>	

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel



Zoom sur le plan de zonage révisé



Justifications

La zone UI a été réduite à l'emprise des activités existantes et futures permises par une autorisation d'urbanisme. Les autres secteurs ont été reclassés en zone N dans une logique de préservation et de réduction des impacts environnementaux des activités.

2. Dispositions réglementaires

La révision du PLU a été prescrite le 19 septembre 2014. Depuis cette date, le Code de l'Urbanisme a évolué : la loi ALUR, de mars 2014, a été transcrite dans le volet législatif puis réglementaire du Code de l'Urbanisme. Compte-tenu du fait que la révision était prescrite avant le 1^{er} janvier 2016, il est possible de conserver une mise en forme du PLU dans le respect des anciens articles R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur version antérieure au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, il a été considéré que les enjeux du territoire communal et les orientations à mettre en œuvre trouveraient une meilleure traduction à travers l'utilisation des nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il a été décidé de mettre en œuvre le PLU en adoptant le contenu modernisé, dont notamment le contenu du règlement, suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Le dispositif réglementaire est structuré en deux parties : les dispositions générales en toute zone et les dispositions spécifiques à chaque zone. Les dispositions spécifiques à chaque zone sont présentées par regroupement de zones en fonction de leurs fonctions urbaines (zones urbaines mixtes et résidentielles, zones urbaines d'activités, d'équipements, zones de projet urbain, zones agricoles et naturelles, zones d'urbanisation future) afin de faciliter la lecture du document et sa compréhension. En effet, ces regroupements permettent de regrouper les zones dont une partie des règles sont similaires voire identiques et de limiter de fait le volume du document.

A. Les dispositions générales applicables en toutes zones

➤ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

➤ Les dispositions environnementales

PADD	Règlement	Justifications
Il est ainsi nécessaire de prendre en compte ce risque d'inondation par ruissellement, en limitant l'imperméabilisation sur les points hauts et les coteaux afin de réduire les ruissellements vers la Rémarde et les cours d'eau « secondaires », et en favorisant la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont.	Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Bruyères-le-Châtel a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols. Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, bleues) du PPRI reportées sur le plan de zonage, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.	Le risque inondation fait l'objet d'un PPRI approuvé qui concerne une partie du territoire de Bruyères. Le PLU, à travers le plan de zonage qui identifie le périmètre du PPRI et le règlement qui renvoie au règlement du PPRI, rappelle clairement les dispositions qui s'appliquent au sein du périmètre du PPRI.

PADD	Règlement	Justifications
<p>La confortation des zones humides et des milieux écologiques sensibles : les zones humides de l'Orge et de la Rémarde au sud du territoire et des plans d'eau situés dans la forêt départementale de la Roche Turpin : ces zones naturelles constituent des atouts intéressants pour la promenade et les loisirs, mais demeurent des milieux naturels fragiles. Ces sites doivent donc être protégés car ils sont supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique, mais ils ont aussi un rôle dans la gestion des inondations ; c'est particulièrement le cas des zones humides de la partie basse de la Rémarde, où doit être permise l'expansion des eaux en cas d'inondation.</p>	<p>Les zones humides et les corridors écologiques alluviaux</p> <p>Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables.</p> <p>Ainsi, il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, - de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, - d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines qui sont interdites. 	<p>Les zones humides avérées et les corridors alluviaux sont repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Afin de garantir leur préservation, le règlement rappelle les obligations qui s'y appliquent, notamment au titre du Code de l'environnement, mais va plus loin en identifiant des prescriptions supplémentaires.</p> <p>Ces prescriptions (interdiction de créer des remblais, obligation de préserver une bande verte de pleine terre sur une bande d'au moins 10 m de large le long des cours d'eaux, etc.) ont pour objectif de préserver ces milieux et cette trame bleue mais aussi de prévenir les risques de débordement et d'inondation.</p>
<p>Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles</p>	<p>Plusieurs « corridors écologiques » à protéger ont été identifiés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ces secteurs forment des continuités écologiques et participent de la trame verte et bleue à préserver. Toute modification des lieux susceptible de</p>	<p>De la même manière que pour les corridors écologiques alluviaux, les corridors écologiques sont également identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement qui s'y applique a pour objectif de maintenir et</p>

PADD	Règlement	Justifications
constituant la trame verte et bleue	porter atteinte à la continuité écologique est interdite.	préserver la qualité écologique de ces corridors.
<p>La protection de la trame verte</p> <p>La trame verte est constituée par un certain nombre d'éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée : l'Orge, la Rémarde, les cours d'eau « secondaires » et leurs abords ; - les espaces verts publics et les plantations situées dans les sites urbanisés ; - la végétation des jardins privés et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts. <p>Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage. Cette protection est plus affirmée pour les nombreux sites qui apparaissent comme porteurs d'enjeux forts en termes de biodiversité et qui sont particulièrement sensibles sur le plan</p>	<p>Des « espaces verts protégés », introduits par l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le document graphique du présent PLU « Les espaces verts protégés », sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des « espaces verts protégés », seules sont autorisées des constructions annexes dans la limite de 5 % de la superficie de l'unité foncière et de 10 m² d'emprise au sol.</p>	<p>Les espaces verts remarquables et/ou qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les espaces urbanisés, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en espace vert protégé.</p> <p>L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent de la trame verte mais aussi la qualité paysagère des quartiers tout en permettant une certaine souplesse (réalisation d'annexes).</p>

PADD	Règlement	Justifications
écologique.		
La protection de la trame verte - les boisements, essentiellement implantés sur les coteaux : la forêt départementale de la Roche Turpin et les espaces boisés proches, les bois épars, notamment dans la partie Sud-ouest de la commune ;	Les Espaces Boisés Classés (EBC) Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dudit code.	Ce classement, instauré au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements présents sur le territoire.
Préserver et mettre en valeur l'ensemble des composants de la trame verte	La protection des lisières de bois et forêts En application du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des bois et forêts de plus de 100 ha mentionnée sur le document graphique, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.	En Île-de-France, afin d'assurer la protection des massifs forestiers de plus de 100 ha, la lisière est inconstructible dans une bande de 50 m comptée à partir du massif en dehors des sites urbains constitués (zones U du PLU). Le massif ainsi que la bande de protection au titre de la lisière en dehors des sites urbains constitués sont ainsi matérialisés sur le plan de zonage.
Les espaces agricoles couvrent une grande partie du territoire communal et participent très directement à la qualité de l'environnement et des paysages	La transition avec les espaces agricoles (applicable en toutes zones sauf dans la ZAC - zone UGc) Concernant les terrains situés en limite avec une zone A agricole sur le plan de zonage, un recul minimum de 10 mètres, à compter de la limite de zone entre A et U, devra être respecté pour toute nouvelle construction. Cette bande de 10 mètres devra rester totalement en espace vert de pleine terre. Seules y sont autorisées des constructions annexes (abris de jardin, buchers...) dans une limite totale de 10 m ² d'emprise au sol	Cette règle de recul spécifique depuis les zones A a été instaurée pour assurer une transition paysagère entre la ville et la campagne, sauf dans le cadre de la ZAC (zone UGc) pour laquelle un aménagement d'ensemble est défini et a fait l'objet préalablement d'un plan d'implantation paysagère.

PADD	Règlement	Justifications
	par unité foncière, et une hauteur maximum de 2,50 m au point le plus haut. Dans cette bande, les garages clôs sont également interdits.	

➤ **Les règles en matière de qualité urbaine et paysagère.**

PADD	Règlement	Justifications
<p>Le village traditionnel de Bruyères-le-Châtel comprend de multiples constructions anciennes d'intérêt patrimonial. La qualité du cadre de vie tient aussi à la présence de jardins, de porches, de lucarnes, de murs qui sont autant d'éléments d'origine qui rappellent le caractère rural du village. L'orientation retenue est de maintenir le caractère du village ancien. Pour cela, il convient de prendre des mesures de protection et d'inciter à la réhabilitation des constructions anciennes.</p> <p>Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Des règles d'urbanisme seront mises en place afin de favoriser une architecture aux lignes et</p>	<p>Le règlement fixe des prescriptions en matière architecturale et de composition urbaine. Il fait également référence, dans les dispositions générales, au cahier de recommandations architecturales annexé au PLU.</p> <p>Ainsi, les toitures sont tout d'abord abordées de manière à indiquer les matériaux, aspects, types de toitures préconisés ou au contraire proscrits. Les toitures terrasses, en centre-ville, sont autorisées uniquement pour les volumes secondaires s'ils sont limités à 3 m de hauteur. Concernant les façades, le règlement indique la manière dont les façades latérales et postérieures doivent être traitées. Des préconisations sur les matériaux sont indiquées et certains matériaux sont proscrits. Enfin, des obligations d'intégration d'éléments techniques sont également décrites.</p> <p>Ce chapitre indique aussi la manière d'intégrer les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>La question des clôtures est également traitée dans ce chapitre que ce soit en termes de composition ou de matériaux utilisés.</p> <p>Des dispositions spécifiques sont applicables en cas de restauration ou d'extension de bâtiments existants.</p> <p>Ce chapitre rappelle également la règle applicable sur les terrains concernés par des cônes de vue.</p>	<p>Cette partie du règlement a pour objectif de présenter quelques principes qu'il est indispensable d'appliquer pour garantir une qualité urbaine et paysagère des futures constructions ou évolutions de constructions existantes. Toutefois, ce chapitre se veut relativement souple afin de laisser également une certaine liberté et permettre la réalisation de projets innovants.</p> <p>La question des toitures est toutefois primordiale dans le village traditionnel où les toitures à pente sont d'usage dans un objectif d'insertion paysagère.</p>

PADD	Règlement	Justifications
volumétries simples et adaptées au contexte bâti ou naturel environnant.		

➤ Les règles de stationnement

En matière de stationnement, les prescriptions du PDUIF ont été prises en compte dans l'ensemble du dispositif réglementaire.

PADD	Règlement	Justifications
Apporter des solutions aux problèmes de stationnement et de circulation et favoriser les liaisons douces	Les constructions à destination d'habitation : Pour les logements, au minimum : <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement pour les logements de moins de moins de 100 m² de surface de plancher - 2,5 places par logement pour les logements 100 m² de surface de plancher et plus Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements : 1 place pour 4 logements. Pour les extensions qui ont pour conséquence de créer de nouveaux logements, les règles de stationnement s'imposent. Concernant les hébergements : 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.	L'usage de la voiture est encore prédominant sur le territoire communal, notamment du fait d'une offre de transports en commun assez faible (gare de Gare de Breuille - Bruyères-le-Châtel) quoiqu'en développement. Il apparaît donc nécessaire et justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».
Adapter les espaces publics à la vie quotidienne et l'accessibilité des commerces de proximité.	Les constructions à destination de commerce et activités de service : <u>Commerces</u> : 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente <u>Constructions à usage d'artisanat et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</u> : 1 place par tranche de 25 m ² de plancher <u>La restauration</u> : nombre de place équivalent à la capacité d'accueil de l'établissement divisé par 4 <u>Commerce de gros</u> : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher <u>Hébergement hôtelier et touristique</u> : 1 place pour 3 chambres	Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (commerces, activités, hébergements hôteliers, bureaux, etc.).
	Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : <u>Industrie ou entrepôt</u> : 1 place par tranche de 200m ² de surface de plancher <u>Bureaux</u> : 1 place par tranche de 25m ² de plancher	
	Les équipements d'intérêt collectif et services publics : <u>Autres équipements recevant du public</u> : nombre de place équivalent à la capacité	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la règle a pour objectif

PADD	Règlement	Justifications
	d'accueil de l'établissement divisé par 4	d'imposer un nombre de stationnement qui soit cohérent et adapté à la capacité d'accueil de chaque équipement.
<p>Réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre</p> <p>Inscrire la commune dans la transition énergétique</p>	<p>Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques : Une part des places de stationnement à réaliser doit être équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.</p> <p>40 places ou moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % des places pour les constructions à destination d'habitation - 10% des places pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie, équipements d'intérêt collectif et services publics - 5% des places à réaliser pour les commerces et cinémas <p>Plus de 40 places :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 75% des places à réaliser pour les constructions à destination d'habitation - 20% des places pour les constructions à destination de bureau, activités de services, industrie et équipements d'intérêt collectif et services publics - 10% des places pour les commerces et cinémas 	<p>L'objectif de réduction des gaz à effet de serre, et la volonté d'accompagner le développement des véhicules électriques, ont été traduits par l'instauration d'une règle spécifique qui impose, à partir de la création d'un certain nombre de places, de prévoir des places équipées de bornes électriques.</p> <p>Les normes varient selon le nombre de places créées et la destination des constructions.</p>
<p>Les possibilités de déplacements doux devront aussi être favorisées entre les équipements de la commune, par la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.</p>	<p>Les obligations en matière de stationnement vélo : pour les constructions à usage principal d'habitation, un espace destiné au stationnement des vélos doit être prévu. En cas de programme de trois logements et plus, la superficie minimum est fixée à 5 m², à laquelle s'ajoute une surface minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces - 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus <p>Pour les constructions à usage principal de bureau : 1,5% de la surface de plancher</p> <p>Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves</p>	<p>Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), le règlement introduit des règles minimum pour le stationnement vélos selon la destination des constructions.</p>

PADD	Règlement	Justifications
	<p>Traitement paysager des espaces de stationnement :</p> <p>Aire de stationnement > 10 places : matériaux perméables de type dalles, gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p>Doit être aménagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes les 4 places : un espace paysager - Entre 2 rangées : une noue paysagère qui servira à récupérer l'eau de pluie 	<p>Enfin, une règle spécifique a été introduite pour assurer un aménagement paysager des aires de stationnement. Cette règle permettra également une meilleure gestion du ruissellement des eaux pluviales.</p>

B. Les destinations et sous destinations

Les tableaux ci-après récapitulent les différentes destinations et sous-destinations autorisées ou non, les possibilités ou non de réaliser des constructions en fonction de la vocation générale de la zone.

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements

Destinations / sous destinations		Zones urbaines et d'urbanisation futures											
		UA	UB	UC	UCh	UD	UG	UH	UI	UL	UM	UP	AUG
Habitation	<i>Logement</i>												
	<i>Hébergement</i>												
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>												
	<i>Restauration</i>												
	<i>Commerce de gros</i>												
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>												
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>												
	<i>Cinéma</i>												
	<i>Industrie</i>												
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Entrepôt</i>												
	<i>Bureau</i>												
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>												
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>												
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>												
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>												
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>												
	<i>Equipements sportifs</i>												
	<i>Autres équipements recevant du public</i>												
	<i>Exploitation agricole</i>												
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation forestière</i>												

Autorisé
 Interdit
 Soumis à condition

➤ Les zones de projet urbain / Les zones agricoles et naturelles

Destinations / sous destinations		A agricole et N naturelle					
		A	N	N1	N2	N3	N4
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma						
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.						
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						

Justification des destinations et sous-destinations

Les orientations du PADD et les vocations des zones justifient de prévoir des dispositions spécifiques aux différentes zones.

Zones	Justifications
La zone de centralité (UA)	<p>L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions présentes dans le centre-ville. Ainsi des catégories larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.) Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries et les entrepôts de gros sont notamment interdits.</p>
Les zones mixtes et résidentielles (UB, UC, UD, UH, UG)	<p>L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.), Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, entrepôts et le commerce de gros et exploitations forestières sont notamment interdits.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions spécifiques ont été prises selon les zones. Ainsi :</p> <p>Les destinations bureau, artisanat et commerce de détail sont soumises à des conditions de superficie. Il s'agit en effet de quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui n'ont pas vocation à accueillir des activités, y compris du bureau, sauf si ces dernières sont limitées.</p> <p>Ces zones n'ont par ailleurs pas vocation à accueillir d'autres fonctions. Sont toutefois autorisées sous condition les constructions à destination d'exploitation agricole dans le cas où il existe déjà des bâtiments à usage agricole sur le terrain. En effet, il n'est pas question d'interdire l'activité agricole potentiellement existante.</p>

Les zones d'activités, d'équipements et de loisirs (UI, UL, UM)	<p>Ce chapitre traduit la spécificité de ces zones qui accueillent, ou ont vocation à accueillir, des fonctions ciblées. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement de la zone UI, qui correspond aux secteurs à vocation d'activités mixtes, autorise l'ensemble des destinations et sous destinations à vocation économique et équipements. Seules les destinations habitation (comprenant logement et hébergement) et hébergement hôtelier et touristique, sont interdites. - Le règlement de la zone UL autorise l'ensemble des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou de d'activités de services. - Enfin, la rédaction de ce chapitre, pour la zone UM, autorise les constructions liées à l'activité militaire.
Les zones de projet urbain (UCh, UP)	<p>L'écriture générale de ce chapitre traduit la volonté d'un urbanisme de projets urbains qui développent une mixité des fonctions conformément aux orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi des catégories larges de constructions sont autorisées dans ces zones (bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.). Seules les destinations qui créent des nuisances, et qui sont peu compatibles avec la vocation qui prédominera au sein de ces futurs projets, sont interdites (industrie, entrepôts pour la zone UCh).</p> <p>Dans la zone UP, presque toutes les fonctions sont autorisées mis à part le logement. Cette zone vise le développement d'activités à haut niveau technologique et numérique qui s'appuient sur Ter@ctec.</p>
Les zones d'urbanisation (AUG)	<p>Tout comme pour les zones mixtes et résidentielles, l'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans cette zone (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.). Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, entrepôts et le commerce de gros et exploitations forestières sont notamment interdits. Une OAP (également opposable) précise les destinations autorisées dans cette zone en matière résidentielle.</p>

<p>Les zones agricoles et naturelles (A et N)</p>	<p>La rédaction de ce chapitre pour les zones agricoles, en lien avec le plan de zonage et la création de différents sous-secteurs, a un double objectif, à savoir préserver, pérenniser les espaces agricoles et leur rôle paysager, mais aussi répondre aux besoins de cette activité diversifiée et de son développement.</p> <p>La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Seuls les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition de ne pas dénaturer le site et le caractère naturel de la zone. Par ailleurs, une souplesse est intégrée pour les constructions existantes légalement édifiées afin de permettre leur extension de 30 % de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement et 50 m² d'emprise au sol, ou la réalisation d'annexes.</p> <p>Enfin, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été définis pour permettre la construction dans des vocations spécifiques zone par zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - N1, le parc du château où des constructions sont autorisées sous conditions de respecter l'OAP du parc du château afin de permettre la mise en œuvre d'un projet mixte qui s'appuie à la fois sur la localisation très positive du parc du château, entre le centre-ville et le pôle Ter@tec. - N2, haras de Bel Air où les autorisations à destination sportif et de loisirs ainsi que l'hébergement hôtelier et para hôtelier sont autorisés pour permettre la diversification de l'activité agricole autour de la ferme, sans pour autant impacter l'espace forestier par ailleurs protégé par un espace boisé classé. - N3, aménagement d'un parc de stationnement : seuls les installations et aménagements liés à un espace de stationnement sont autorisés. Il s'agit du parc de stationnement organisé en entrée de village afin de desservir le Technopole de Ter@tec et le parking multimodal. - N4, aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage où les aménagements spécifiques sont autorisés.
--	---

C. Les règles de formes urbaines spécifiques à chaque zone

➤ La zone de centralité

La zone de centralité correspond à la zone UA qui englobe le village traditionnel. Elle comprend deux sous-secteurs :

- La zone UA1 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 zone UA2 correspond au site de projet du cœur de ville autour de la place André Simon, à travers l'implantation de nouveaux logements, collectifs et individuels, ainsi que de commerces en rez-de-chaussée.

L'objectif du règlement est de protéger et de mettre en valeur les caractéristiques historiques et patrimoniales de ces secteurs, tout en permettant certains réaménagements et requalifications.



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles existantes ainsi que le patrimoine bâti architectural</p> <p>Améliorer la mise en valeur du bâti traditionnel - Renforcer la protection du patrimoine du village</p> <p>Maintenir le caractère du village ancien ;</p> <p>Prendre des mesures de protection et inciter à la réhabilitation des constructions anciennes ;</p> <p>Favoriser une architecture adaptée au contexte bâti ou naturel environnant.</p>	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>Zone UA1 :</p> <p>Alignement ou retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 m</p>	Dans le centre-village, l'implantation des constructions est en retrait ou l'alignement de la voie. La règle a donc été définie dans un objectif de préservation de la forme urbaine traditionnelle de l'ensemble du bourg-ancien.
	<p>Zone UA2 :</p> <p>Alignement ou retrait de la voie, avec une distance minimum de 2 m</p>	<i>Le principe du retrait imposé a été conservé dans la zone UA1. Il a été réduit dans la zone UA2 afin de garantir une harmonie des implantations bâties.</i>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Zone UA :</p> <p>Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes, - 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes. 	<p>Le règlement autorise une implantation sur des limites séparatives. Cette mesure a pour objectif de favoriser une certaine densité et la constitution d'un front bâti de manière à affirmer les espaces de centralité de la zone UA.</p> <p>Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée sur les limites ce qui laisse une certaine souplesse et permet, par exemple, de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales.</p> <p>La règle de retrait (4m ou 8m) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens.</p> <p>Les règles concernant les distances de retrait ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. Dans tous les cas, une distance minimum doit être respectée ce qui permet de conserver</p>

PADD	Règlement	Justification
		suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives.
		<i>Les règles spécifiques à chaque zone apparaissent pertinentes et ont été globalement conservées. La notion de calcul de la distance de retrait n'est plus dépendante de la hauteur des constructions dans un souci de simplification de la règle, sans pour autant impacter l'harmonie des implantations bâties.</i>
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<p><u>Zone UA1 :</u></p> <p>Retrait entre deux constructions, sur un même terrain, au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes, - 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes <p><u>Zone UA2 :</u></p> <p>Retrait entre deux constructions, sur un même terrain, au moins égal à 4 mètres</p>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues ainsi que la hauteur des bâtiments. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<p><u>Zone UA1 :</u></p> <p>40 % de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise autorisée est assez importante en zone UA2 pour affirmer une certaine densité de ces espaces et permettre des évolutions et une optimisation de l'espace au sein de ces quartiers qui sont situés au cœur du village et qui disposent de la proximité des commerces, équipements, etc. En zone UA1,</p>

PADD	Règlement	Justification
	Zone UA2 : 50 % de la superficie de l'unité foncière.	l'emprise au sol autorisée est moins élevée car ce secteur présente des formes urbaines moins denses. Cependant, ces choix d'emprises importantes permettent de favoriser, dans le respect des formes urbaines existantes centre-village, la densification et la création de nouvelles constructions à l'avant des terrains, en front de rue, et de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'îlot vert, à l'arrière des constructions.
		<i>L'emprise au sol a été augmentée pour répondre aux objectifs de densification urbaine. Elle correspond par ailleurs aux emprises observées dans le centre-village.</i>
	La hauteur des constructions	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone UA.
	Zone UA : La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 7 mètres	<i>Les règles de hauteur ont été maintenues.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Cette règle qui est commune à toute la zone UA, permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre-village. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.
	Zone UA : Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre	<i>Une notion de part de surface de pleine terre a été introduite pour garantir le maintien de surface d'espaces verts perméables et qualitatifs.</i>

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles

Les zones urbaines mixtes et résidentielles correspondent à 5 zones, à savoir :

- La zone UB constitue l'extension du village traditionnel. 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.

L'objectif du règlement est de préserver la forme urbaine et l'architecture de ces secteurs tout en permettant des évolutions maîtrisées et une mixité des fonctions.

- La zone UC correspond à un ensemble d'habitat collectif rue des Ormes.

L'objectif du règlement est de permettre d'éventuelles évolutions ponctuelles du bâti tout en préservant son caractère constitué.

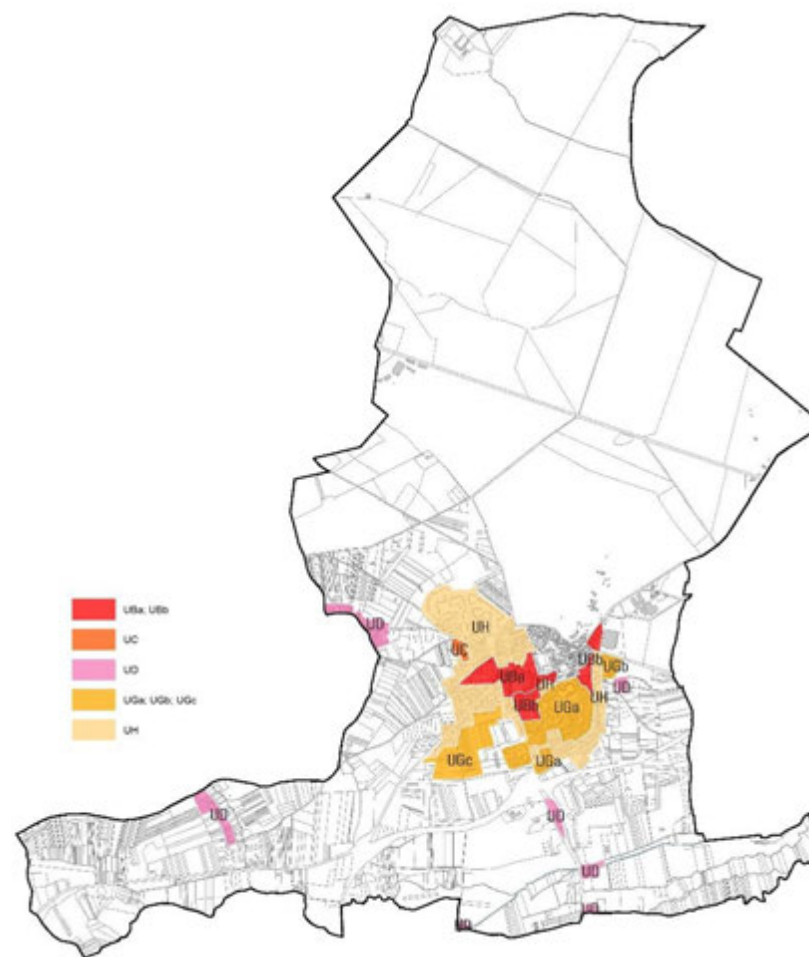
- La zone UD correspond aux hameaux (Arpenty, Verville, Arny, etc).

L'objectif du règlement est de préserver la forme urbaine et l'architecture de ces secteurs tout en permettant des évolutions douces et en préservant le couvert végétal.

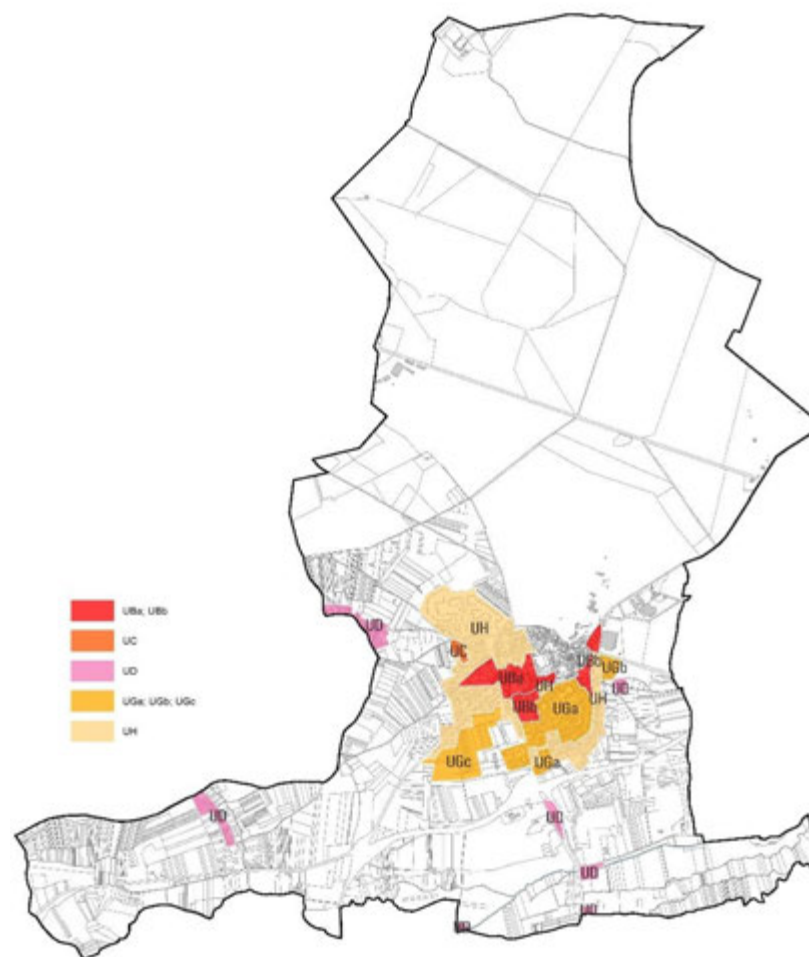
- La zone UG correspond aux secteurs d'habitations individuelles réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement ou habitat groupé) dans les trente dernières années. Ce sont des ensembles très homogènes composés de formes urbaines constituées, qui ne présentent que très peu de capacités d'évolution. Cette zone a été divisée en trois secteurs :

- un secteur UGa, correspondant aux quartiers de la Fontaine Bouillant, de la Croix de l'Orme et de la Vigne Dieu ;
- un secteur UGb, correspondant au futur quartier d'habitations individuelles sur le site Tatin ;
- Un secteur UGc correspondant au site de la ZAC de la Croix de l'Orme (équipée) en cours de construction, dédiée à l'habitat et aux équipements.

L'objectif du règlement est de prendre en compte ces particularités et de permettre d'éventuelles évolutions ou interventions sur le bâti.



- L'objectif du règlement est de préserver la forme urbaine et l'architecture de ces secteurs tout en permettant des évolutions douces et en préservant le couvert végétal.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier</p> <p>Permettre une évolution douce des quartiers d'habitat individuels</p> <p>Modérer les évolutions des opérations d'ensemble</p> <p>Pour les quartiers d'habitat individuel diffus :</p> <p>Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ;</p> <p>Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue ;</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Zones UBa, UC :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 6 m</p> <p>Zone UBb :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 8 m</p> <p>Zone UD :</p> <p>À l'alignement ou en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 m</p> <p>Zone UGa :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 4 m</p> <p>Zone UGb :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 2 m</p> <p>Zone UGc :</p> <p>Alignement ou retrait de la voie, avec une distance minimum de 1 m</p> <p>Zones UH :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5 m et maximum de 50 m.</p>	<p>Dans les quartiers pavillonnaires organisés ou peu denses en frange du centre-village ou dans le diffus, les constructions sont systématiquement implantées en retrait. Le retrait est donc imposé pour toute future construction. La distance est modulée en fonction des retraits observés zone par zone.</p> <p>Dans la zone UGc qui correspond au périmètre de la ZAC, les règles définies sont assez souples afin de laisser une certaine diversité dans l'implantation des constructions de manière à ne pas créer un front urbain continu.</p> <p>Dans les hameaux (UD), l'implantation des constructions n'est pas homogène d'un secteur à un autre. L'objectif de la règle est donc de s'adapter à l'implantation des constructions existantes à proximité afin que les futures constructions s'insèrent au mieux dans le tissu urbain.</p>
		<p><i>Le retrait a été augmenté d'1mètre dans la zone UC, correspondant aux implantations observées dans la zone.</i></p> <p><i>Dans la zone UD, une distance minimale de retrait a été précisée, en cohérence avec les implantations bâties environnantes. Dans la zone UH, une distance maximale de 50 m a été ajoutée pour garantir la protection des jardins dans les fonds de parcelles.</i></p> <p><i>Le reste des règles reste inchangé.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements ;	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Zones UB, UC, UGa, UGb :</p> <p>Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes, - 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes. <p>Zone UBa :</p> <p>Pour les terrains dont la largeur de l'unité foncière est comprise entre 8 m et 10 m, et dans une bande de 25 m à compter de l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites latérales.</p> <p>Zone UD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. - Au-delà d'une bande de 25 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives : <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p>	<p>Dans les zones UB, UC, UGa et UGb, le règlement permet une implantation sur une limite en front de rue ce qui favorise une certaine densité et la constitution d'un front bâti, notamment dans les zones à proximité du centre-village comme la zone UB. En cas de retrait, les distances imposées prennent en compte l'existence de vues ou non, et garantissent un éclaircissement des constructions et la prise en compte du voisinage. Cela peut permettre aussi de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales.</p> <p>Dans la zone UBa, une règle spécifique a été mise en place afin de ne pas pénaliser la constructibilité des parcelles les plus étroites, nombreuses dans ce secteur. Cette règle autorise une implantation sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p>Dans les zones UD et UH, où l'urbanisation est plus diffuse, une notion de bande de constructibilité de 25 m à compter de l'alignement est mise en place. Dans la zone UH, elle est limitée à 50 m pour garantir l'existence de jardins en fond de parcelle. De même un retrait de 12 m par rapport à une limite est imposé dans ce même objectif de maintien du couvert végétal de ces quartiers.</p> <p>Cette bande de constructibilité permet de moduler l'implantation des constructions dans le respect des formes urbaines environnantes. Dans les hameaux, il est possible que les constructions soient implantées sur les limites séparatives ou en retrait, afin de garantir l'harmonie des hameaux et les spécificités d'implantation des constructions de chacun.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> - 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes, - 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes. <p><u>Zone UGc :</u></p> <p>Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m : La construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales.</p> <p>Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 13 m : La construction est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à l'une des limites séparatives latérales. • En retrait de ces limites. <p>Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis à vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>En cas de retrait, la distance minimale doit être au moins égale à 2,50m.</p> <p><u>Zone UH :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait. - Au-delà d'une bande de 25 m à 50 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives : 	<p>Dans la zone UGc qui correspond au périmètre de la ZAC de la Croix de l'Orme, les règles définies permettent de conserver une certaine souplesse dans l'implantation des constructions, cela permet de réaliser un projet assez compact afin d'économiser la consommation de l'espace tout en prévoyant des marges minimums de retrait afin d'éviter de créer des vues sur les parcelles voisines qui risqueraient de compromettre l'intimité des lieux de vie.</p> <p><i>Dans la zone UB, les distances de retrait par rapport aux limites séparatives ont été augmentées dans un souci de préservation du voisinage et de respect des volumétries et implantations environnantes.</i></p> <p><i>Dans les zones UD, une bande de constructibilité de 25 m a été ajoutée pour préserver les fonds de parcelles.</i></p> <p><i>Dans les zones UB, UC, UD et UGb, la notion de calcul de la distance de retrait n'est plus dépendante de la hauteur des constructions dans un souci de simplification de la règle, sans pour autant impacter l'harmonie des implantations bâties.</i></p> <p><i>Une limitation de la bande de retrait à 50 m a été précisée dans la zone UH, en cohérence avec l'implantation par rapport à la voie et pour préserver les fonds de parcelles.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes, - 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes. - Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 12 m de <u>l'une</u> des limites séparatives - 	
	<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><u>Zones UB, UC, UD, UGa, UGb, UH :</u></p> <p>Retrait entre deux constructions, sur un même terrain, au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes, - 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes <p><u>Zones UGc:</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues ainsi que la hauteur des bâtiments. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p> <p>Dans la zone UGc qui correspond au périmètre de la ZAC de la Croix de l'Orme, les règles définies permettent de conserver une certaine souplesse dans l'implantation des constructions, cela permet de réaliser un projet assez compact afin d'économiser la consommation de l'espace.</p> <p><i>La notion de calcul de la distance de retrait n'est plus dépendante de la hauteur des constructions dans un souci de simplification de la règle, sans pour autant impacter l'harmonie des implantations bâties. Elles ont par ailleurs été augmentées (de 4m à 8m et de 8m à 16m), dans un souci de préservation des espaces de jardins, de qualité du</i></p>

PADD	Règlement	Justification
		<i>cadre de vie et de préservation de l'intimité.</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<p><u>Zone UBa :</u> 30 % de la superficie de l'unité foncière</p> <p><u>Zone UBb :</u> 20 % de la superficie de l'unité foncière</p> <p><u>Zone UC :</u> 25 % de la superficie de l'unité foncière</p> <p><u>Zones UD, UH :</u> 30 % de la superficie de l'unité foncière Parmi ces 30 % :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une part de 60 % maximum peut être utilisée au maximum de la hauteur autorisée dans la zone, soit 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère ; - Une part de 40 % ne peut être utilisée qu'en rez-de-chaussée, soit 3 mètres à l'égout et 7 mètres au faitage ou 4 m acrotère <p><u>Zone UGa :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au</p>	<p>L'emprise autorisée est assez importante en zone UGb pour affirmer une certaine densité de ces espaces qui sont réalisés sous forme de lotissements ou de quartiers d'habitat groupé. Dans la zone UGa, déjà fortement constituée et dense, l'emprise au sol est limitée à celle des constructions existantes. Dans la zone UGc, l'emprise au sol n'est pas règlementée, mais encadrée dans le cadre de la ZAC de la Croix de l'Orme.</p> <p>En zone UH, l'emprise au sol autorisée est moins élevée car les hameaux présentent tout d'abord des formes urbaines moins denses, mais aussi car ils ont moins vocation à être densifiés au regard de leur position à l'écart du centre et dans un objectif de préservation de leur caractère de village.</p> <p>Dans les zones UD, UH et UBa, l'emprise au sol est limitée à 30 %, correspondant aux emprises existantes et permettant un couvert végétal important. Dans les hameaux et les quartiers d'habitat diffus, une modulation de la hauteur dans l'emprise au sol a été élaborée afin de garantir une harmonie avec les formes urbaines et des volumétries que l'on retrouve dans ces secteurs.</p> <p>Dans les zones UBb et UC, l'emprise au sol est plus faible dans la mesure où il s'agit d'habitat collectif ou groupé, aux hauteurs assez importantes. Cela permet l'existence de vastes espaces verts.</p>
		<i>La plupart des règles de cet article n'ont pas évolué par rapport au PLU actuel. Une modulation de la hauteur dans l'emprise au sol a été introduite dans le règlement des zones UD et UH afin de garantir une harmonie avec les</i>

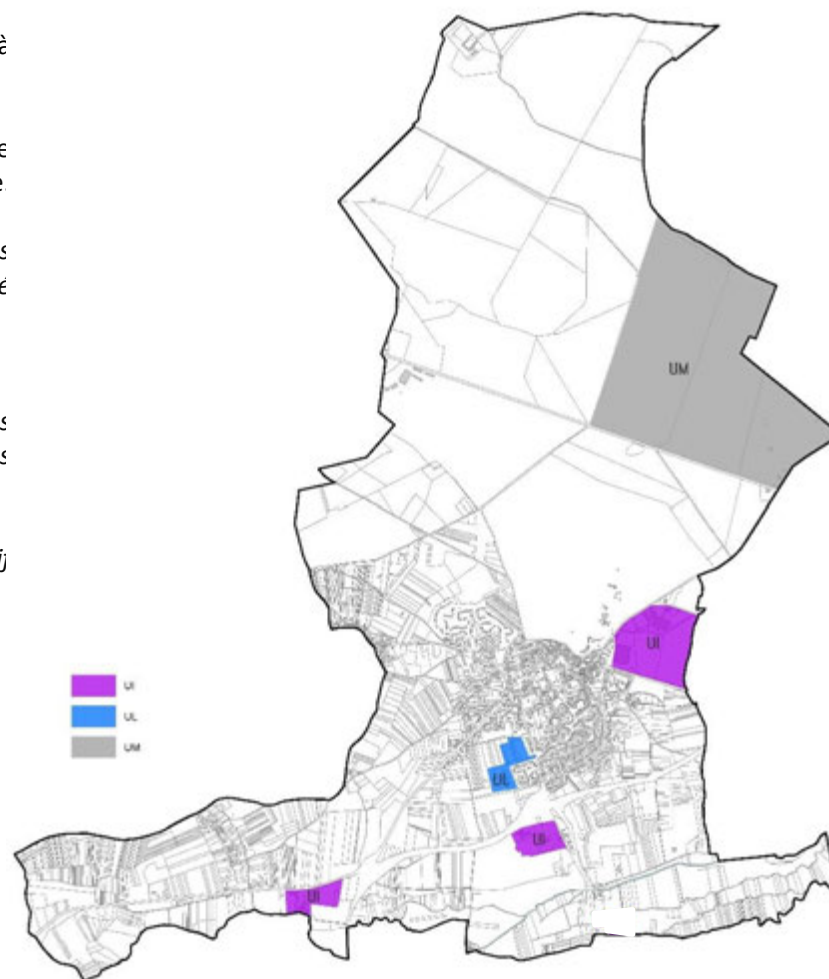
PADD	Règlement	Justification
	<p>sol existante à la date d’approbation du présent règlement.</p> <p><u>Zones UGb :</u></p> <p>40 % de la superficie de l’unité foncière</p> <p><u>Zones UGc :</u></p> <p>Il n’est pas fixé de règle</p>	<p><i>formes urbaines et des volumétries que l’on retrouve dans ces secteurs.</i></p>
	<p>La hauteur des constructions</p> <p><u>Zones UB, UD, UGb, UH :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l’égout du toit et 10 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l’acrotère est fixée à 7 mètres</p> <p><u>Zones UC, UGa :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à la hauteur des constructions existantes dans la zone.</p> <p><u>Zones UGc :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m à l’acrotère ou au niveau de l’écoulement des eaux pluviales. (Soit R+3+attique)</p>	<p>Les hauteurs définies, pour les zones UB, UD, UGb et UH sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans ces différentes zones. Elles sont équivalentes à des gabarits de R+1+C maximum et R+1 pour les constructions à toiture terrasse. Au sein des zones UC et UGa, fortement constituées, la hauteur ne doit pas dépasser celle des constructions existantes afin de respecter les gabarits existants dans ces zones.</p> <p>Dans la zone UGc, les règles de hauteur ont été définies de manière à permettre de réaliser un projet assez compact afin d’économiser la consommation de l’espace tout en respectant les critères d’intégration des constructions nouvelles dans le site et le paysage.</p> <p><i>Les règles de hauteur ont été maintenues.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p><u>Zone UB :</u></p> <p>Une part de 15 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre</p> <p><u>Zones UC, UD :</u></p> <p>Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre</p> <p><u>Zones UGa et UGb :</u></p> <p>Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre</p> <p><u>Zone UGc :</u></p> <p>Sur tout terrain, les espaces libres doivent présenter une surface au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour le logement collectif : 30% de la superficie du terrain - pour le logement intermédiaire : 50% de la superficie du terrain - pour le logement individuel : 70% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est supérieure à 300m² ; 60% de la superficie du terrain pour les parcelles dont la surface est inférieure à 300m². <p>Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en pleine terre sur 70% minimum de leur superficie.</p> <p><u>Zone UH :</u></p> <p>Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre</p>	<p>Cette règle est modulée en fonction des spécificités des zones, et permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans l'ensemble des quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis soient traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>La part d'espaces verts de pleine terre est plus faible dans les zones plus denses, et plus proches du centre-village. Elle est plus importante dans les quartiers d'habitations diffuses.</p> <p>La règle a été rédigée de manière particulière dans la zone UGc afin de garantir une conservation importante d'espaces verts sur le site. Des mesures spécifiques sur les plantations ont été fixées afin de respecter l'esprit de verger qui correspond à la vocation initiale du site.</p> <p><i>Une notion de part de surface de pleine terre a été introduite pour garantir le maintien de surface d'espaces verts perméables et qualitatifs.</i></p>

➤ Les zones urbaines d'activités, d'équipements et de loisirs

Les zones urbaines d'activités, d'équipements et de loisirs correspondent à 3 zones, à savoir :

- La zone UI regroupe les secteurs à vocation d'activités, à l'image des zones d'activités de la Croix Blanche, d'Arny et de Trémerolle. Il s'agit de secteurs à vocation économique. Ces secteurs se caractérisent par d'importantes emprises foncières et bâties.
L'objectif du règlement est de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures pour assurer leur maintien et leur développement mais aussi d'améliorer la qualité urbaine et environnementale de ces secteurs.
- La zone UL qui correspond à l'emprise d'équipements sportifs et scolaires de la ville.
L'objectif du règlement est de permettre de faire évoluer, d'adapter, de moderniser, ces différentes infrastructures et installations ainsi que de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population via la réalisation de nouveaux équipements.
- La zone UM qui correspond aux activités militaires du camp de Saint-Eutrope. *L'objectif du règlement est de permettre le maintien et l'évolution de ces activités militaires.*



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Poursuivre le développement économique</p> <p>Conforter les sites d'activités économiques présentes sur le territoire et programmer de nouvelles possibilités d'accueil d'entreprises, en relation notamment avec la présence dans la commune de la Technopole Ter@tec.</p> <p>Développer économiquement la zone d'activités d'Arny et la zone industrielle de Trémerolles :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Favoriser le développement économique de ce site d'activités sur les emprises du parc d'Arny avec l'appui d'une accessibilité routière et ferroviaire. ○ Rendre attractif l'environnement économique de ce site pour attirer de nouvelles entreprises (artisans, PME). 	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Le retrait est imposé dans les zones UI et UL de manière à tenir compte de la situation existante au sein de ces zones. Ce retrait doit faciliter les accès et la desserte des futures constructions.</p> <p>Dans la zone UI, un retrait spécifique plus important est imposé aux constructions en vis-à-vis de la RD 116 pour des raisons de sécurité.</p> <p>Le retrait par rapport à la voie dans la zone UM est obligatoire et correspond aux implantations existantes, mais aucune distance n'est imposée de manière à garder une souplesse nécessaire pour tout projet en lien avec les activités militaires.</p> <p><i>Cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine pour la zone UI.</i></p> <p><i>L'alignement n'est plus autorisé dans la zone UM.</i></p>
	<p>Zones UI, UL :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5 m.</p> <p>Zone UI :</p> <p>La marge minimum de retrait est fixée à 12 mètres vis-à-vis de la RD 116.</p> <p>Zone UM :</p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout ou à l'acrotère.</p>	
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
	<p>Zone UI :</p> <p>Lorsque les limites séparatives sont situées à l'intérieur de la zone UI ; les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Lorsque les limites séparatives correspondent à une limite entre la zone UI et une autre zone, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux limites</p>	
<p>Conforter et développer l'artisanat et accompagner les professions libérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Conforter et de développer cette activité, notamment sur les sites d'activités économiques existants (Arny, Trémerolles). <p>Construire un gymnase au sein de la ZAC de la Croix de l'Orme</p>		<p>Le règlement permet une implantation sur les limites séparatives ou en retrait dans la zone UI. Cette règle souple est adaptée aux besoins des activités. Elle est plus restrictive lorsque la limite séparative en zone UI est limitrophe à une zone autre que UI : le retrait est alors obligatoire pour préserver une certaine distance des constructions à destination d'activités des zones et éventuelles constructions voisines.</p> <p>Cet article du règlement est plus souple encore pour les zones UL et UM en raison de la vocation</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>séparatives.</p> <p>Zone UL :</p> <p>Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 1 mètre.</p> <p>Zone UM :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, - en retrait. <p>Pour les constructions à usage de logement, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction.</p>	<p>de ces deux zones.</p> <p><i>Cette règle n'a pas évolué par rapport au PLU d'origine.</i></p>
	<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Zone UI:</p> <p>Retrait entre deux constructions, sur un même terrain, au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 m.</p> <p>Zones UL, UM:</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Au sein de la zone UI, les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p> <p>Les zones UL et UM ne sont pas règlementées de manière à garder une souplesse nécessaire pour tout projet d'intérêt général sur ces deux zones à destination d'équipement ou de loisirs, et d'activités militaires.</p> <p><i>Cette règle existait déjà dans l'actuel PLU pour la zone UI. Elle répond aux objectifs et a été conservée.</i></p> <p><i>La règle pour la zone UM n'a pas été conservée. Elle</i></p>

PADD	Règlement	Justification
		<i>n'est en effet pas utile au regard de la spécificité de la zone.</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<p><u>Zone UI :</u> 50 % de la superficie de l'unité foncière</p> <p><u>Zones UL, UM:</u> Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>L'emprise au sol maximum autorisée est relativement élevée pour la zone UI. Elle vise à garantir une souplesse et permettre de répondre aux besoins des activités.</p> <p>Les zones UL et UM ne sont pas règlementées de manière à garder une souplesse nécessaire pour tout projet d'intérêt général sur ces deux zones à destination d'équipement ou de loisirs, et d'activités militaires.</p>
	La hauteur des constructions	
	<p><u>Zone UI :</u> La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 13 m au point le plus haut. Toutefois, dans une bande de 75 m de la route départementale 116, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.</p>	<p>Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone UI. Elles permettent aux entreprises, activités, commerces, une certaine évolution pour répondre à leurs nouveaux besoins mais aussi à de nouvelles activités. Cette hauteur est réduite d'un mètre en vis-à-vis de la RD 116 afin de limiter l'impact visuel.</p> <p>Dans les zones UL et UM, la hauteur maximum autorisée répond aux besoins des infrastructures</p>

PADD	Règlement	Justification
	<u>Zone UL, UM :</u> La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 m	d'intérêt public et aux constructions nécessaires aux activités militaires.
		<i>La règle de hauteur a été maintenue par rapport à l'actuel PLU.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<u>Zones UI, UL :</u> Une part de 25 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre <u>Zone UM :</u> Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.	Cette règle est relativement souple pour les zones UI et UL. Elle vise à garantir le traitement d'une partie des espaces non bâtis en espaces verts de pleine terre tout en permettant aux différentes activités présentes au sein de ces zones de pouvoir aménager ces espaces non bâtis de manière à faciliter le fonctionnement de leurs activités. Elle n'est pas réglementée pour la zone UM afin de garantir le fonctionnement des zones destinées à recevoir des constructions à vocation militaire. <i>Une notion de part de surface de pleine terre a été intégrée dans le règlement des zones UI et UL pour garantir le maintien de surface d'espaces verts perméables et qualitatifs. Le règlement de la zone UM est inchangé.</i>

➤ Les zones de projet urbain

Les zones de projet urbain sont au nombre de 2 :

- La zone UP correspond au secteur de projet d'installation d'activités économiques dans le domaine du numérique et du secteur « recherche et développement » sous la forme d'un campus économique de haute valeur technologique dans la frange Sud-est du Parc en lien avec le CEA et le pôle Ter@tec.

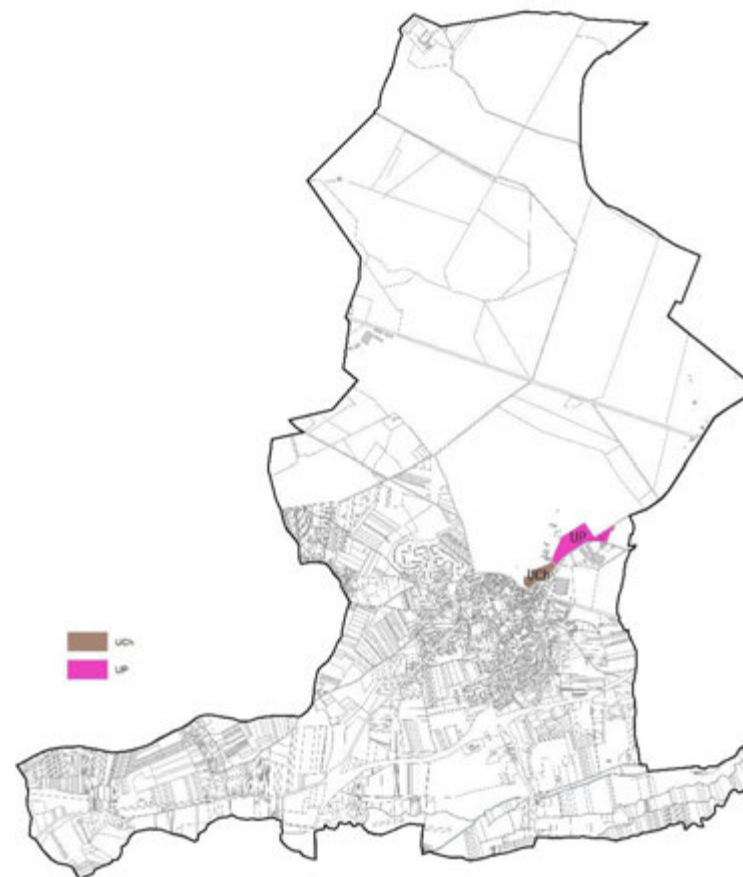
L'objectif du règlement, en cohérence avec l'OAP, est de permettre la mise en œuvre de ce projet de développement économique, avec comme ambition de s'inscrire dans un urbanisme durable et de haute qualité environnementale.

- La zone UCh correspond au site du château et ses abords immédiats en zone urbaine, porteur d'un projet de création d'activités de loisirs, d'hôtellerie, de restauration et services d'accompagnement aux activités économiques.

L'objectif du règlement est de permettre la réalisation de ce projet tout en s'assurant de préserver le site du parc du château.

Ces deux zones de projet traduisent la mise en œuvre du PADD et de l'OAP Parc du Château.

Deux nouvelles zones ont été créées dans le cadre de la révision du PLU.



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Prendre des mesures de protection et inciter à la réhabilitation des constructions anciennes ;</p> <p>Un site situé dans le parc du château de Bruyères fera l'objet d'un programme d'équipements spécifiques avec :</p> <p>La constitution d'un pôle de santé tourné sur les handicaps ;</p> <p>L'accueil d'un équipement culturel d'intérêt régional voire national,</p> <p>La création éventuelle d'un établissement de services en accompagnement de la Technopole Ter@tec (hôtel / centre de congrès – séminaires...).</p> <p>Accompagner et soutenir les projets de développement économique autour de la Technopole Ter@tec :</p> <p>Offrir la possibilité à des entreprises de s'implanter sur ce site, en favorisant la constitution d'un site d'activités économiques performant et connecté et bénéficiant d'un environnement dynamique et stimulant dans un cadre paysager attrayant.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><u>Zones UP, UCh :</u></p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5 m.</p> <p><u>Zone UP :</u></p> <p>La marge minimum de retrait est fixée à 12 mètres vis-à-vis de la RD 116.</p>	<p>Les règles proposées en zone UP vis-à-vis de l'implantation des constructions par rapport aux voies visent à une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain existant. Le recul vise à garantir une bonne insertion dans l'environnement urbain local, caractérisé par des locaux en retrait de la voie. La marge de retrait de 12 m par rapport à la RD 116 prend en compte les prescriptions issues de l'étude spécifique au titre des entrées de ville.</p> <p>Pour la zone UCh, le retrait de la voie avec une distance minimum de 5 m est en cohérence avec l'implantation du château.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Zones UP, UCh :</u></p> <p>Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes, - 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes. 	<p>Les règles proposées vis-à-vis de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives visent à une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement.</p>

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions sur un même terrain	L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée pour laisser une certaine souplesse au projet concernant ces deux zones.
	<u>Zones UP, UCh :</u> Il n'est pas fixé de règle.	
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise autorisée est assez importante en zone UP pour permettre l'implantation d'activités au sein de ce site qui est situé à proximité directe de la technopôle Ter@tec. Cette règle répond aux besoins des constructions attendues dans la zone dans le cadre du projet. L'emprise au sol de la zone UCh correspond à l'emprise observée dans cette zone.
	<u>Zone UP :</u> 50 % de la superficie de l'unité foncière <u>Zones UCh :</u> 40 % de la superficie de l'unité foncière	
	La hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions de la zone UP correspond aux besoins des constructions d'activités qui sont attendues dans le cadre de la mise en œuvre du projet. La zone UCh n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions, c'est pourquoi la hauteur maximale est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes dans la zone.
	<u>Zone UP :</u> La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 12 m <u>Zone UCh :</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes dans la zone.	

PADD	Règlement	Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <u>Zone UP, UCh :</u> Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre	Cette règle permet de conserver une aération et la présence d'espaces verts et paysagers dans ce site au caractère exceptionnel, inscrit dans un écrin forestier.

➤ Les zones agricoles et naturelles

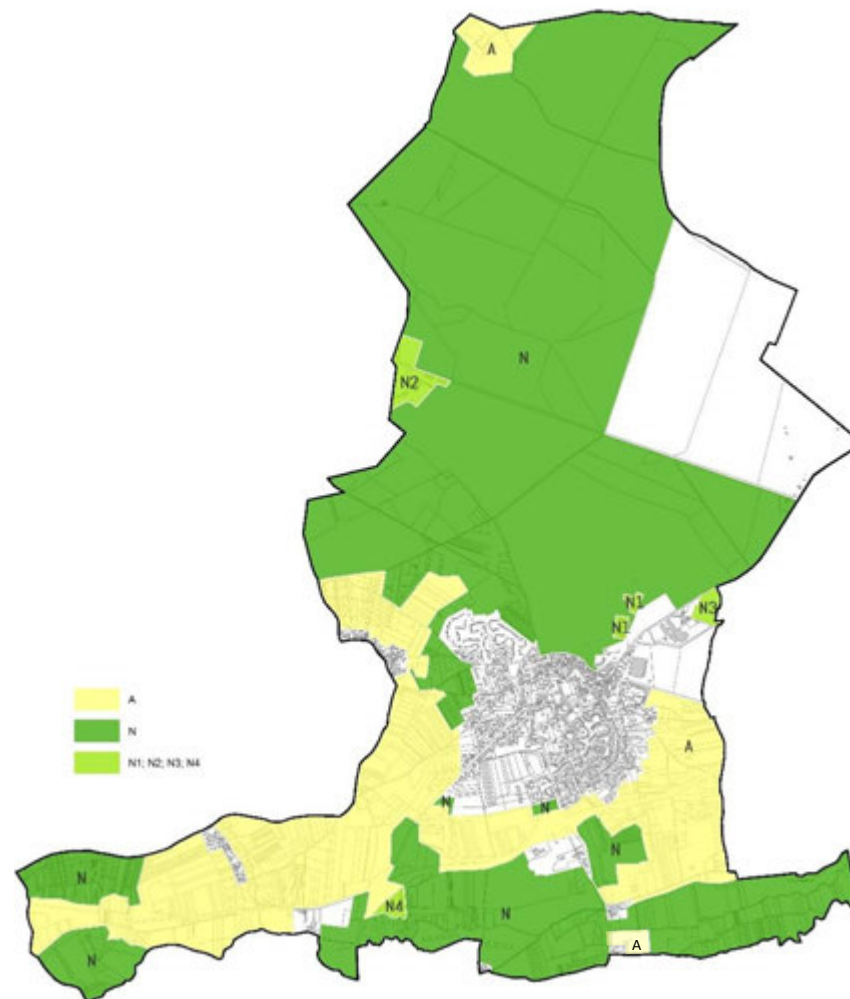
Les zones agricoles et naturelles se décomposent en deux zones et plusieurs sous-secteurs, des STECAL, à savoir :

- La zone A qui correspond aux espaces affectés aux activités agricoles. L'occupation du sol des terrains agricoles est principalement concernée par des exploitations céréalières. L'agriculture a un rôle important sur le territoire, que ce soit en termes économiques ou paysagers.

L'objectif du règlement est à la fois de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage mais également de permettre à l'activité agricole de se maintenir et de se diversifier.

- La zone N qui regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Il s'agit de la forêt de la Roche Turpin, des boisements du fond de la vallée de la Rémarde, et des boisements au sein de la zone agricole. Cette zone accueille aussi des espaces dédiés aux activités de loisirs, sportives, à l'accueil des gens du voyage.

L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de les ouvrir et de les mettre en valeur avec par exemple des équipements et aménagements à caractère récréatif, de sports et/ou de loisirs qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place. Il s'agit des zones N1, N2, N3 et N4 qui permettent la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, d'un parc de stationnement, et l'aménagement d'installations légères à vocation de loisirs. Un règlement spécifique est mis en place pour ces secteurs.



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Assurer la protection de l'environnement et favoriser le développement durable</p> <p>Conserver le rapport paysager village – campagne</p> <p>Traiter les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels avec soin ;</p> <p>Affecter prioritairement les franges de l'urbanisation aux jardins et espaces verts ;</p> <p>Préserver les perspectives sur le village depuis l'espace agricole ;</p> <p>Préserver les espaces naturels sensibles.</p> <p>Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue</p> <p>Protéger la trame verte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Fonds de vallées de l'Orge, de la Rémarde, ○ Boisements, essentiellement sur les coteaux, ○ Les espaces verts publics et plantations sur les sites urbanisés, ○ La végétation des jardins privées et leur continuité dans les cœurs d'îlots verts <p>Créer de nouveaux espaces paysagers dans les nouveaux</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><u>Zones A, N et N2 :</u></p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 10 m.</p> <p><u>Zones N1, N3 et N4 :</u></p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 3 m.</p>	<p>Un retrait depuis les voies est imposé. Celui-ci a pour objectif de conserver un aspect paysager et naturel aux abords des voies mais aussi d'éviter de créer des problèmes d'accès ou de sécurité, notamment pour le fonctionnement des activités agricoles.</p> <p>Il est moins important pour les zones N1, N3 et N4 en raison des types de constructions qui y sont autorisés.</p> <p><i>Les marges de retrait ont été conservées par rapport au PLU actuel. Des dispositions ont été ajoutées pour les STECAL.</i></p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Zones A et N :</u></p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 5 m.</p>	<p>Le règlement impose un retrait depuis les limites séparatives ce qui favorise le maintien d'un traitement paysager des abords des constructions au sein de zones qui ont une forte valeur naturelle ou paysagère.</p> <p><i>Cette règle est modifiée par rapport au PLU d'origine. Elle était de 4 m en zone naturelle et de 6 m en zone agricole. Elle accentue la protection des espaces naturels et agricoles.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
<p>quartiers, notamment un parc dans le quartier de la Croix de l'Orme.</p> <p>Protéger la trame bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Préserver les principaux cours d'eau et les cours d'eau secondaires, ○ Restaurer les continuités aquatiques, ○ Conforter les zones humides et les milieux écologiques sensibles <p>Préserver les espaces agricoles et pérenniser l'activité agricole sur le territoire</p> <p>Protéger la continuité agricole historique Est-ouest</p> <p>Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages</p> <p>Permettre une diversification agricole par le biais de la création d'un pôle agricole de proximité dans le hameau de Verville.</p>	<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée car, lorsqu'elles sont constructibles, une certaine souplesse est nécessaire pour permettre, notamment aux exploitations agricoles, d'évoluer, de se moderniser, voire de s'agrandir, comme souhaité et pour répondre aux besoins spécifiques des installations et constructions autorisées.</p>
	<p>Zones A et N :</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i></p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	<p>L'emprise au sol est réglementée dans les STECAL en fonction des types de constructions autorisées. Elle n'est pas réglementée dans les zones A et N dans la mesure où ces zones n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Cette absence de règle ne donne pas pour autant des possibilités de constructions compte tenu de l'ensemble des autres dispositions qui encadrent très strictement la constructibilité (les EBC en particulier)..</p>
	<p>Zone A</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Zone N</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Zone N1</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière.</p> <p>Zone N2</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière.</p> <p>Zone N3</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est</p>	<p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel sauf les dispositions spécifiques des STECAL.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	fixée à 5 % de l'unité foncière.	
	<u>Zone N4</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de l'unité foncière	
	La hauteur des constructions	
	<u>Zone A</u> Pour les constructions à destination agricole, la hauteur au point le plus haut est fixée à 12 mètres. Cette hauteur maximale peut être dépassée ponctuellement lorsque des impératifs techniques l'imposent. Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage.	Les hauteurs définies dans la zone A ont pour objectif de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole. La hauteur maximale autorisée dans la zone N est limitée à celle existante dans la mesure où cette zone n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. La hauteur définie pour les STECAL correspond aux besoins des constructions autorisées dans ces secteurs.
	<u>Zone N</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur existante.	
	<u>Zone N1, N2, N3, N4</u> La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au point le plus haut.	<i>Les hauteurs identifiées ici ont été modulées par rapport aux hauteurs autorisées dans le PLU actuel afin de répondre aux besoins des constructions autorisées, notamment à vocation agricole.</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Ce chapitre n'est pas règlementé dans la mesure où les constructions sont très fortement encadrées au sein des zones A et N ce qui permet de préserver de fait le caractère paysager et naturel de ces zones.
		<i>Le PLU actuel n'imposait pas de pourcentage de pleine terre au sein des zones A et N.</i>

➤ Les zones d'urbanisation future

Une zone d'urbanisation future est instaurée, à savoir :

- La zone AUG qui permet la mise en œuvre d'un projet de logements sous la forme d'une petite opération de construction de maisons individuelles groupées ou non, bien intégrées à leur environnement. Deux secteurs sont encadrés par la zone AUG, à savoir, les terrasses de Trévoix et le site Jouannette, tous deux encadrés par une OAP. Il s'agit d'une nouvelle zone créée dans le cadre de la révision qui doit permettre de réaliser deux nouvelles opérations de logements dans le respect des orientations de chacune des OAP définies pour chacun des sites.

Aujourd'hui, l'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est ouverte à l'urbanisation, donc réglementée.



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés ;</p> <p>Conserver le rapport paysager village – campagne ;</p> <p>Traiter les limites entre l'espace urbain et les espaces naturels avec soin ;</p> <p>Affecter prioritairement les franges de l'urbanisation aux jardins et espaces verts ;</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, doivent être créés des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales ;</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><u>Zone AUG :</u></p> <p>Retrait de la voie obligatoire, avec une distance minimum de 4 m.</p>	<p>Cette règle a été fixée en cohérence avec les implantations observées dans l'environnement urbain existant. Elle permet de garantir un retrait par rapport à la rue et l'espace nécessaire pour des espaces verts ou des espaces de stationnement</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Zone AUG :</u></p> <p>Les constructions pourront être implantées en limites séparatives ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes, - 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes. 	

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	Zone AUG : Retrait entre deux constructions, sur un même terrain, au moins égal à : <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes, - 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes 	La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis, tout en limitant autant que possible les co-visibilités entre différentes constructions.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Zone AUG : 40 % de la superficie de l'unité foncière	L'emprise au sol autorisée est fixée à 40% dans le but de garantir la préservation d'une densité bâtie limitée et des qualités paysagères du secteur.
	La hauteur des constructions	
	Zone AUG : La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale au point le plus haut de l'acrotère est fixée à 7 mètres	Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions environnantes existantes. Le règlement permet donc une harmonisation du paysage urbain.

PADD	Règlement	Justification
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p><u>Zone AUG :</u></p> <p>Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert et de pleine terre</p>	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans ces nouveaux quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agit également de soigner les transitions avec les espaces agricoles environnants, en garantissant un traitement des fonds de parcelles en jardins.</p>

Les autres dispositions

➤ Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)			
Numéro	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un accès de 8 mètres de large	1 077 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel
2	Équipement public	820 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel
3	Parc de stationnement public	2 378 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel
4	Aménagement d'un accès	145 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel
5	Équipement public	14 639 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel
6	Aménagement d'un espace public	267 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel
7	Aménagement en lien avec l'étang de Trévoix	1 592 m ²	Syndicat de l'Orge
8	Restauration hydromorphologique du cours d'eau et préservation de la zone humide	66 730 m ²	Syndicat de l'Orge
9	Aire d'accueil gens du voyage	19 508 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel
10	Restauration de l'état hydromorphologique de la rivière et du niveau naturel de fond de vallée	35 543 m ²	Syndicat de l'Orge
11	Ferme Pilote dans le cadre du projet Cœur d'Essonne, territoire pionnier de la transition agricole et alimentaire en région Île-de-France	95 619 m ²	Commune de Bruyères-le-Châtel

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 11. Ils sont destinés à l'amélioration et/ou à l'aménagement des espaces publics (5 et 6), répondant ainsi à l'objectif inscrit dans le PADD de requalification des espaces publics. Ils visent également à des aménagements de la voirie et d'espaces de stationnement (1, 3 et 4) facilitant ainsi la circulation et prenant en compte la problématique du stationnement, à la création d'un équipement pour en améliorer l'offre (5).

EMPLACEMENTS RESERVES

OBJET	NUMERO	ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
Aménagement et extension des ateliers municipaux	1	Commune
Elargissement du chemin rural (Maintien de la possibilité de circulation des engins agricoles)	2	Commune
Aménagement d'un sentier piéton	3	Commune
Aménagement d'un accès (Maintien de la possibilité de circulation des engins agricoles)	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 (S.I.V.S.O.)

Des emplacements réservés ont également pour objectifs de mettre en œuvre les orientations visant à valoriser, protéger, préserver la trame verte et bleue (7, 8, 10), ou encore à diversifier l'agriculture sur le territoire en réservant un espace pour un projet de maraîchage biologique (11).

Le Premier ministre a annoncé le 04/01/2018 la liste des 24 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêts de l'action « Territoires d'innovation de grande ambition (TIGA) » du Programme d'investissements d'avenir. Parmi ces lauréats figure les fermes pilotes de Cœurs d'Essonne dont l'emplacement réservé n°11 fait partie. « Cœur d'Essonne, territoire pionnier de la transition agricole et alimentaire en région Ile-de-France », Cœur d'Essonne Agglomération En 10 ans, Cœur d'Essonne a pour objectif de nourrir 10% des habitants et d'approvisionner 50% de la restauration collective en produits issus de l'agriculture biologique locale, d'assurer le renouvellement des agriculteurs et de créer 2 000 emplois directs et indirects tout en inversant la tendance de dégradation des sols et en rétablissant la biodiversité. Le projet prévoit également de démontrer la capacité de l'agro-écologie à changer d'échelle, avec la mise en place d'une exploitation de 75 Ha destinée à être la tête de réseau de 100 autres fermes pilotes, et d'implanter 12 unités de transformation sur le territoire.

Enfin, un emplacement réservé est prévu pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (9).

Par rapport au PLU actuel, des emplacements réservés ont été supprimés, soit parce que le projet en question n'est plus d'actualité, soit parce qu'il a été réalisé (ci-contre en rouge).

➤ **L'habitat des Gens du Voyage**

La ville accueille des gens du voyage sur son territoire, comme cela est rappelé dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, mais ne dispose pas d'infrastructure spécifique.

Le Plan Local d'Urbanisme, dans son diagnostic, identifie également la présence importante de gens du voyage sédentarisés et leurs besoins. Comme indiqué dans le PADD, la ville, dans son projet de territoire, tient à répondre à la diversité des besoins en logements.

Aussi, pour répondre aux besoins des gens du voyage sédentarisés, un emplacement réservé a été créé, reprenant l'emprise de la zone N4 du PLU, qui est un STECAL.

Le SDAGV adopté en 2013 n'impose pas la réalisation d'une aire d'accueil de longue durée sur le territoire bruyérois. Néanmoins, en complément des aires d'accueil de longue durée imposées pour certaines des communes de la CC (Arpajon, Saint-Germain-lès-Arpajon, Breuillet, Egly et Lardy), il prescrit la réalisation de 22 places à se répartir entre les communes de la CC de l'Arpajonnais, y compris Bruyères.

➤ La déviation du hameau du Bel-Air

Le Conseil départemental a fait savoir dans le porter à connaissance la volonté de réaliser la déviation du hameau du Bel-Air, au nord de la commune. Le PLU prend en compte cette demande pour cet aménagement dont le terrain appartient au Conseil départemental. Sur ce secteur, il ne peut donc pas être ajouté d'espaces boisés classés qui ne permettraient pas la réalisation de cet aménagement routier.

Demande du Conseil départemental (PAC)	PLU révisé
 <p>Déviation de BEL AIR Foncier départemental de l'Essonne Commune de BRUYÈRES-LE-CHÂTEL</p> <p>OSIRIS 2010 1:1 500</p>	 <p>N2</p>

Impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la Ville a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure d'élaboration de PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Ile-de-France après examen au cas par cas a été rendue par courrier en date du 11 juillet 2016. Elle soumet la révision du PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale. Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

Une évaluation environnementale a donc été réalisée. Celle-ci complète le rapport de présentation, il s'agit du document « 2.3. Evaluation environnementale » du présent PLU. L'objectif de cette dernière est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU) 	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle 	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits 	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines 	Commune	Annuelle
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... 	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements		

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	réalisées - Mise en place de la signalétique		
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et	Cœur d'Essonne Agglomération	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	traités		
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 	Gestionnaire : Régie publique eau ouest Essonne ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU) 	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DDT 91	Annuelle
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Véolia	Annuelle
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	Annuelle