

Modification du Plan Local d'Urbanisme



1 - Exposé des motifs des changements apportés par la modification

PLU approuvé en Conseil Municipal le 29 novembre 2013

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 5 décembre 2022



Une modification du PLU qui impacte le règlement, le plan de zonage et les OAP

La présente modification de droit commun du PLU est générale. Elle impacte principalement le règlement du PLU, mais également le plan de zonage, et les OAP. Ainsi, l'OAP n°4 est supprimée.

Chaque modification fait l'objet d'une présentation, et d'une justification dans le cadre du rapport de présentation.

La modification du PLU reste néanmoins en cohérence avec les lignes d'action du PADD de 2013 y compris en matière de créations de logements. Le PADD est inchangé.

Les intérêts escomptés de cette modification du PLU sont supérieurs aux contraintes induites et pourront ouvrir, à plus long terme, sur une révision du PLU.

Introduction	3
1. Maîtrise de la densification urbaine	6
2. Dimension environnementale et paysagère	22
3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)	42
4. Aspect extérieur des constructions et clôtures	45
5. Autres modifications réglementaires et mises à jour	51

Objet de la modification

Le conseil municipal de Vaugrigneuse a prescrit la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette modification a pour objectif de faire évoluer le plan local d'urbanisme sur :

- 1. Maîtrise de la densification urbaine**
 - Affiner la rédaction des règles de gabarit (hauteur / emprise au sol)
 - Revoir les règles d'implantation des constructions
- 2. Dimension environnementale et paysagère**
 - Pleine terre
 - Perméabilité des sols
- 3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)**
 - Revoir la liste des bâtiments repérés
 - Revoir la liste des arbres remarquables
- 4. Aspect extérieur des constructions et clôtures**
- 5. Autres modifications réglementaires et mises à jour**

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraîne pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entraînant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

La compatibilité avec le SDRIF

La présente modification du PLU est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 23 décembre 2013. Le SDRIF définit plusieurs orientations concernant la protection des zones agricoles et naturelles qui ne sont pas impactés défavorablement par la modification du PLU, dans la mesure où la modification ne réduit aucune protection. Au contraire, elle vise à renforcer la préservation de la nature en ville.

Le SDRIF précise également que dans les espaces urbanisés existants à la date d'approbation du SDRIF, le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030. Le SDRIF imposait un quarantaine de logements par densification des zones urbaines entre 2013 et 2030. Cet objectif est atteint. La commune a en effet autorisé la construction d'environ le double (88 logements) entre 2013 et 2022, d'où l'importance d'assurer une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans les années à venir.

Ces objectifs de construction étant donc déjà largement atteint, la modification des règles du PLU est donc nécessaire pour revenir à un rythme de construction plus en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD et les capacités des équipements et voiries/réseaux communaux. La modification du PLU permet de mieux maîtriser cette densification mais sans l'exclure, des potentiels existants toujours, mais seront mieux encadrés au regard des ajustements apportés au règlement, tout en assurant une meilleure préservation des éléments de la trame verte et notamment des cœurs d'îlots.

RECAPITULATIF CONSTRUCTIONS REALISEES ANNEES 2013 - 2022

ANNEES	MAISONS INDIVIDUELLES	MAISONS BI-FAMILIALES	NOMBRE DE LOGEMENTS DANS MAISONS BI-FAMILIALES	CREATION DANS BÂTIS EXISTANTS	NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL
2013	0	0	0	0	0
2014	4	0	0	0	4
2015	8	1	2	3	13
2016	8	2	4	0	12
2017	8	2	4	0	12
2018	5	1	2	6	13
2019	10	0	0	0	10
2020	6	1	2	0	8
2021	10	0	0	6	16
2022	1				
				TOTAL	88

Grille de lecture du document

Résumé de l'objet de la modification

Objet : Unde Rufinus ea tempestate praefectus

Pièce du PLU modifié

Pièce modifiée : Règlement

Zone UB

Zone ou chapitre concernés par la modification

Dispositions du PLU en vigueur

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.

Sed tamen haec

Auxerunt haec vulgi sordidioris audaciam, quod cum ingravesceret penuria commeatum, famis et furoris impulsu Eubuli cuiusdam inter suos clari domum ambitiosam ignibus subditis inflammavit rectoremque ut sibi iudicio imperiali ~~addictum calcibus incessens et pugnis conculcans seminecem laniatu miserando discerpit. post cuius lacrimosum interitum in unius exitio quisque imaginem periculi sui considerans documento recenti similia formidabat.~~

Fuerit toto in consulatu sine provincia, cui fuerit, antequam designatus est, decreta provincia. Sortietur an non? Nam et non sortiri absurdum est, et, quod sortitus sis, non habere. Proficiscetur paludatus? Quo? Quo pervenire ante certam diem non licebit. ianuario, Februario, provinciam non habebit; Kalendis ei denique Martiis nascetur repente provincia.

Les nouvelles dispositions insérées par la modification sont en rouge

Les dispositions supprimées sont en rouge barré

Justifications de la modification

JUSTIFICATIONS

Incenderat autem audaces usque ad insaniam homines ad haec, quae nefariis egere conatibus, Luscus quidam curator urbis subito visus: eosque ut heilans baiolorum praecentor ad expediendum quod orsi sunt incitans vocibus crebris. qui haut longe postea ideo vivus exustus est.

1. Maîtrise de la densification urbaine

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Pièce modifiée : Règlement

UG

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les zones UG1 et UG2 :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 5 m des emprises publiques,

Pour les zones UG3 :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.

JUSTIFICATIONS

La règle d'implantation différenciée par rapport à l'espace public vise à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement immédiat. Cette règle s'inscrit dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD.

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les zones UG1 et UG2 :

~~Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :~~

- ~~Soit à l'alignement,~~
- ~~Soit en retrait d'au moins 5 m des emprises publiques,~~

Dans le cas où les *constructions voisines* sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction devra s'implanter en continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.

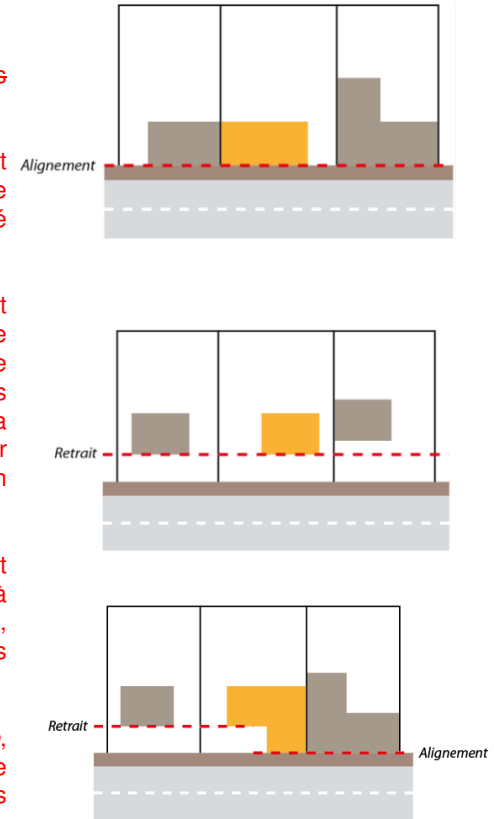
Dans le cas où les *constructions voisines* sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait. Le retrait minimum correspond au retrait le plus faible des constructions voisines. Toutefois, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.

Dans le cas où les *constructions voisines* sont implantées en retrait de la voie mais aussi à l'alignement, l'implantation est libre. Toutefois, il convient de privilégier une implantation dans le prolongement des constructions voisines.

En cas d'absence de *construction voisine*, toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m des emprises publiques

Pour les zones UG3 :

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des **emprises publiques.**



1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Ajouter la définition des termes « construction voisine » et extensions

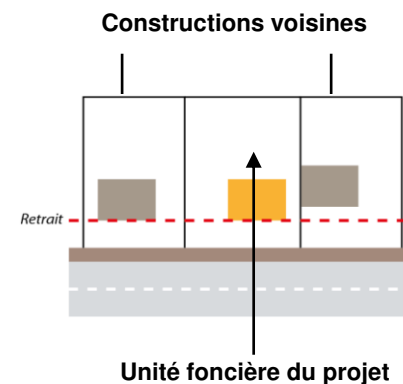
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

Construction voisine :

La construction voisine désigne la construction édifiée sur le terrain privé riverain de l'unité foncière d'un projet, considéré par rapport à l'emprise publique. Il ne s'agit en aucun cas d'un terrain voisin par le fond de parcelle.



Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

JUSTIFICATIONS

Les termes « construction voisine » et « extension » sont ajoutés au lexique du règlement. La construction voisine est introduite par la présente modification dans le règlement de l'article 6 de la zone UG. Il s'agit de clarifier ce terme pour encadrer l'application de la règle. Le terme « extension » est utilisé à maintes reprises sans avoir été défini, et pouvait poser des questions lors des instructions. Sa définition permettra également de clarifier son application, et notamment définir que l'extension ne peut être un agrandissement supérieur aux dimensions existantes.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- **Objet : Revoir la définition d'emprise publique**

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

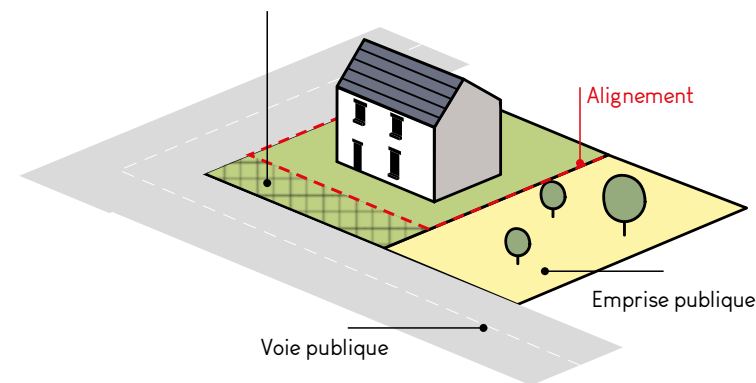
Alignement :

~~Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).~~

L'alignement est la limite entre la voie publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un emplacement réservé en vue de la réalisation d'une voie publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.

Les emprises des équipements publics (y compris leurs parkings fermés) ne sont pas considérées comme une emprise publique.

Servitude d'alignement, ou emplacement réservé pour élargissement ou création de voirie ou d'emprise publique



JUSTIFICATIONS

Il s'agit de clarifier le terme d' « alignement » qui s'applique dans toutes les zones du règlement, de manière à faciliter sa compréhension à l'aide d'un schéma et de préciser que les emprises publiques clôturées (par exemple un parc de stationnement fermé) doivent être considérées comme des emprises privées, et non comme un espace public ouvert (rue, place). Cette règle vise, à terme, à harmoniser l'implantation des constructions dans un objectif de qualité du paysage urbain.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir la définition de constructions annexes et des abris légers

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

La superficie de la ou des annexes varie de 50 à 60 m² maximum par unité de construction principale.

Construction annexe

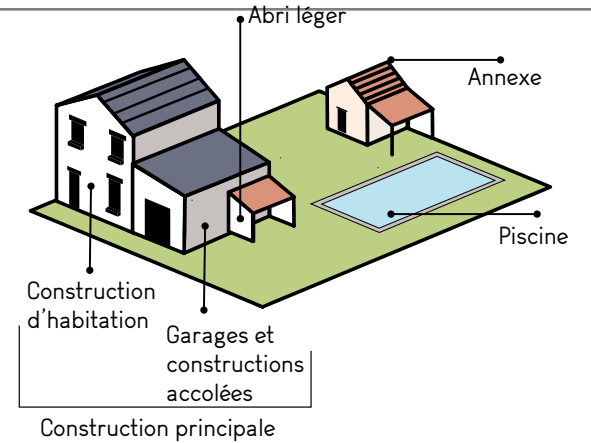
~~Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).~~

~~La superficie de la ou des annexes varie de 50 à 60 m² maximum par unité de construction principale.~~

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

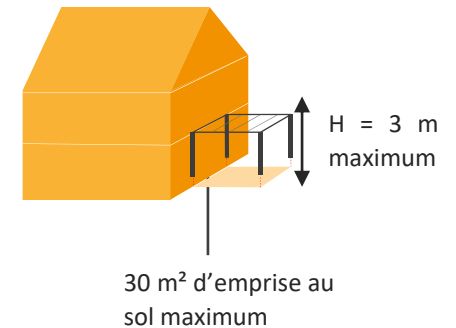
- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité (exemple : à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, chaufferie, garage non accolé)
- une construction non contiguë à une construction principale.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.



Abris légers

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas, abris-bois sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur au moins 2 faces. L'emprise totale maximale de ces structures est limitée à 30 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut.



JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet une mise à jour du lexique sur certains termes. Il s'agit principalement :

- d'ajouter des définitions nouvelles qui étaient jusque-là inexistantes, et qui sont également liées à certaines précisions réglementaires introduites par la présente modification du PLU. Elles permettent ainsi que les règles fixées s'appliquent sans aucune interprétation possible, de manière équitable.
- clarifier certaines définitions en précisant et complétant la définition,

Le présent rapport de présentation affiche en vis-à-vis le lexique du PLU avant/après modification permet de vérifier aisément les changements apportés, terme par terme.

D'une manière générale, les ajustements permettent une plus grande prise en compte environnementale et une simplification de la compréhension du règlement par un apport pédagogique et des schémas illustratifs.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir la définition de constructions principale

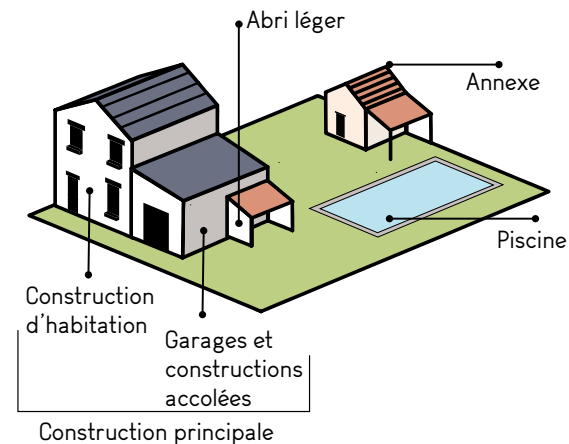
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

Construction principale

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines (hauteur inférieure à 1,80m), etc.



JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet une mise à jour du lexique sur certains termes. Il s'agit principalement :

- d'ajouter des définitions nouvelles qui étaient jusque-là inexistantes, et qui sont également liées à certaines précisions réglementaires introduites par la présente modification du PLU. Elles permettent ainsi que les règles fixées s'appliquent sans aucune interprétation possible, de manière équitable.
- clarifier certaines définitions en précisant et complétant la définition,

Le présent rapport de présentation affiche en vis-à-vis le lexique du PLU avant/après modification permet de vérifier aisément les changements apportés, terme par terme.

D'une manière générale, les ajustements permettent une plus grande prise en compte environnementale et une simplification de la compréhension du règlement par un apport pédagogique et des schémas illustratifs.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : création de la définition de piscine (lexique) et prescriptions de règles relatives à l'implantation des piscines (dispositions générales)

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

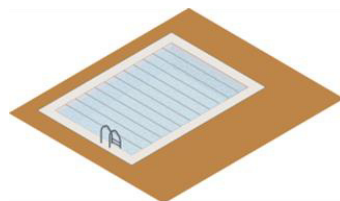
Piscine

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

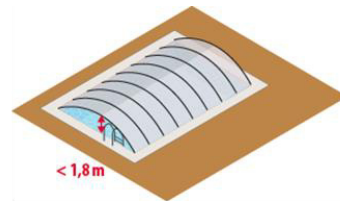
Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

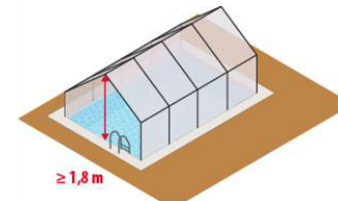
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Piscine non couverte



Piscine non couverte



Piscine couverte

JUSTIFICATIONS

La présente modification du PLU permet une mise à jour du lexique sur certains termes. Il s'agit principalement :

La définition de la piscine précise ce qui, au sens du présent règlement, est considéré comme un bassin artificiel, et fait la distinction entre l'emprise au sol et le coefficient de pleine terre, ainsi que la distinction entre un bassin couvert et découvert, la couverture (plus de 1,80 m de hauteur étant à prendre en compte en matière d'emprise au sol).

D'une manière générale, les ajustements permettent une plus grande prise en compte environnementale et une simplification de la compréhension du règlement par un apport pédagogique et des schémas illustratifs.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : création de la définition de piscine (lexique) et prescriptions de règles relatives à l'implantation des piscines

Pièce modifiée : Règlement

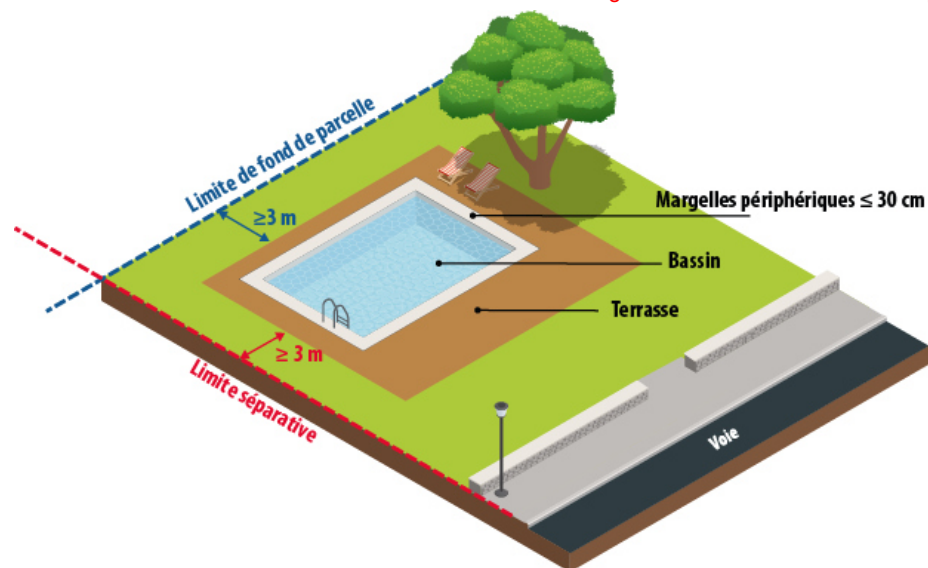
UG

UH

Aucune règle

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et du fond de parcelle.



ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

JUSTIFICATIONS

La disposition générale complémentaire précise les règles d'implantation relatives aux piscines, afin d'éviter l'implantation de piscine en limite séparative ou trop proche, ce qui peut induire des nuisances pour le voisinage, voire des dommages sur les clôtures ou bâtis implantés à l'alignement en cas d'infiltration.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Pièce modifiée : Règlement

UG

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées :

- Soit **sur une ou plusieurs limites séparatives** en cas de façade aveugle,
- Soit **en retrait** :
 - **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - **d'au moins 2,5 m** dans le cas contraire.

Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative et pourront être accolés aux constructions existantes sur les parcelles voisines. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées :~~

- ~~- Soit **sur une ou plusieurs limites séparatives** en cas de façade aveugle,~~
- ~~- Soit **en retrait** :
 - **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
 - **d'au moins 2,5 m** dans le cas contraire.~~

~~Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.~~

~~En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :~~

- ~~• au moins 6 m lorsque la façade comporte une vue,~~
- ~~• au moins 4 m en cas de façade aveugle.~~

~~Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative et pourront être accolés aux constructions existantes sur les parcelles voisines. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.~~

~~Les constructions annexes peuvent être implantées :~~

- ~~• en limites séparatives sur une longueur maximum de 10 mètres,~~
- ~~• en retrait d'au moins 2,5 mètres dans les autres cas.~~

~~Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.~~

JUSTIFICATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conditionnent un équilibre entre le bâti et le non bâti et visent à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions principales dans leur environnement immédiat. Ces règles s'inscrivent dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD (inchangé). L'analyse urbaine a montré que les constructions de la zone UG étaient majoritairement implantées sur une seule ou aucune des limites séparatives, et qu'en cas de retrait, les distances étaient supérieures à celles réglementées par le PLU. Aussi, il est apparu opportun, afin de conserver les qualités urbaines de cette zone, de fixer des règles plus en adéquation avec les caractéristiques qui font l'identité patrimoniale et l'harmonie du village et du hameau de Machery.

En ce qui concerne les constructions annexes, la règle modifiée vient ajuster la règle antérieure, à savoir un retrait d'au moins 2,50 m si l'implantation n'est pas fixée en limites séparatives. Il s'agit d'assurer des implantations qualitatives et éviter les implantations générant des espaces restreints inesthétiques.

[...]

1. Maîtrise de la densification urbaine

- **Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions**

Pièce modifiée : Règlement

UG

JUSTIFICATIONS

[...]

Enfin, la précision relative aux cours communes vise à favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de voisinage.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude, le PLU va rappeler un élément complémentaire : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les limites d'implantation des nouvelles constructions

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées **en retrait** :

- **d'au moins 6 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 3 m** dans le cas contraire,

[...]

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées **en retrait** :

- **d'au moins 6 m 8 m** si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 3 m 4 m** dans le cas contraire,

Les constructions doivent également être implantées à une distance de 10 m de l'une des limites séparatives..

~~Cette distance peut être ramenée à 2,50 m pour les constructions implantées sur des terrains inférieurs à 20 m de large.~~

[...]

JUSTIFICATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives conditionnent un équilibre entre le bâti et le non bâti et visent à assurer une intégration harmonieuse des futures constructions principales dans leur environnement immédiat. Ces règles s'inscrivent dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD (inchangé). L'analyse urbaine a montré que les constructions de la zone UH étaient majoritairement implantées en retrait des limites séparatives, et qu'en cas de retrait, les distances étaient supérieures à celles réglementées par le PLU. Aussi, il est apparu opportun, afin de conserver les qualités urbaines de cette zone, de fixer des règles plus en adéquation avec les caractéristiques de ce type de tissu urbain.

Par ailleurs, les ouvertures créant des vues directes sont souvent source de conflit de voisinage (perte d'intimité, nuisances sonores), aussi, la distance est légèrement élargie. Cette distance plus importante, portée à 8 m en cas d'ouverture, permettra également d'assurer plus facilement la plantation d'arbres et arbustes pérennes permettant de développer un couvert végétalisé entre les constructions.

Enfin, la règle de 10 m de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, se matérialisera souvent par une règle de retrait des fonds de parcelles, et ainsi un gage de constitution d'un véritable jardin d'un seul tenant, favorable à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

[...]

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Création d'une règle d'extension applicable en cas d'extension des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

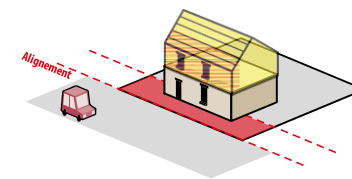
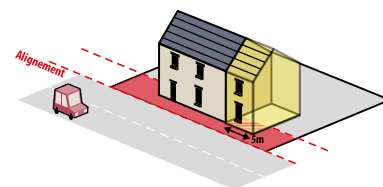
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- ~~aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.~~
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie ou emprises publiques :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport à l'alignement n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Création d'une règle d'extension applicable en cas d'extension des constructions existantes

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives** ou **en retrait d'au moins 1 m.**
- aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

ARTICLE U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

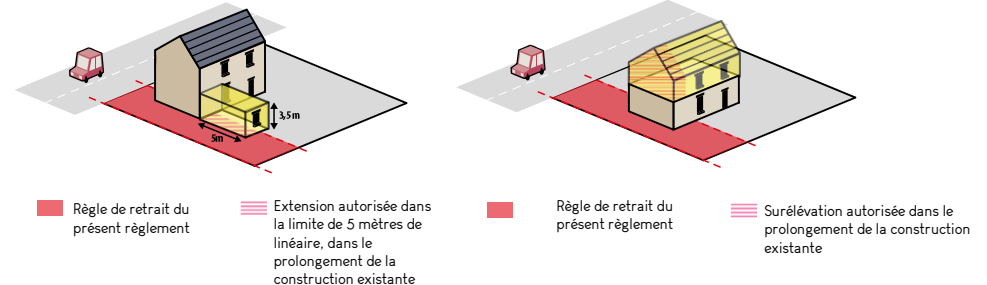
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives** ou **en retrait d'au moins 1 m.**
~~aux constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.~~
- lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives latérales) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la marge de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



JUSTIFICATIONS

Actuellement, les constructions implantées dans les marges de retrait par rapport aux limites séparatives n'ont pas de possibilité d'extension, puisqu'elles ne respectent pas la règle de retrait fixée par le PLU. Une disposition est donc apportée au règlement pour ces cas particuliers afin de permettre des extensions mesurées, avec un recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante de manière à ne pas accentuer le non respect initial de la règle. Dans le cas d'extension latérale, cette dernière est limitée à une longueur maximum de 5 m et une hauteur de 3,50 m si elle s'implante en continuité de la construction existante ne respectant pas la règle, afin de permettre « la pièce en plus » sans pour autant impacter de manière forte le paysage urbain et les terrains riverains du projet (absence d'ombre portée significative ou de création de vues directes). Les surélévations sont également permises dans le respect des règles des hauteurs maximales fixées, elles mêmes ajustées à la baisse par la présente procédure de modification du PLU.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- **Objet : Préciser la définition de la cour commune**

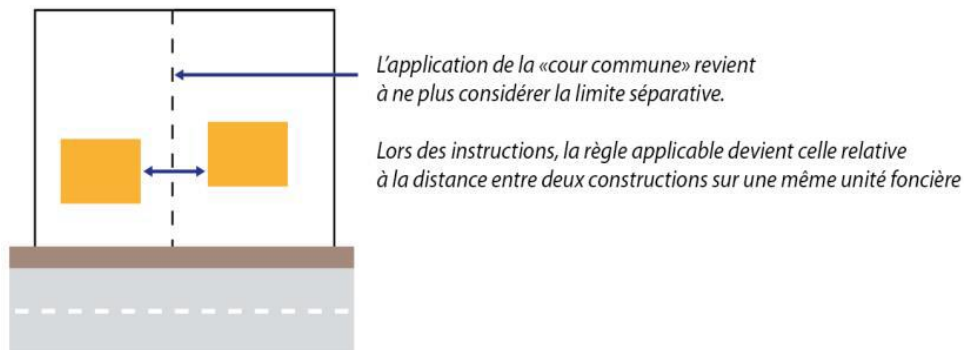
Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Cour commune :

La servitude de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.



JUSTIFICATIONS

Il est apparu au cours des années précédentes d'application du PLU, qu'un certain nombre de projets font usage de l'outil des servitudes de cour commune pour déroger aux règles du PLU et s'affranchir notamment des règles de retrait par rapport aux limites séparatives. L'implantation des constructions est alors trop proche, et contraignante d'un point de vue paysager et environnemental : ombre portée, disparition du couvert végétal, intégration paysagère des constructions. Par ailleurs, ces servitudes de droit privé se traduisent dans les faits par de véritables problématiques de voisinage.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : modification des règles d'implantations par rapport aux constructions sur une même propriété

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

Une distance d'**au moins 6 m** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

~~Une distance d'**au moins 6 m** est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

Lorsque deux constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 12 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues.
- 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues.

JUSTIFICATIONS

Les règles d'implantation des constructions sont ajustées pour tenir compte de l'objectif de protection du caractère particulièrement paysager de Vaugrigneuse, ainsi que de sa vulnérabilité en matière de risque d'inondations par ruissellement et débordement. En effet, la règle de retrait de 6 m est doublée dans le cadre de l'article 8 (12 m, et 8 m si absence de vues) afin de garantir les mêmes règles de retrait, que la division parcellaire soit effectuée avant ou après une deuxième construction sur la même unité foncière.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : précision sur l'application des règles du PLU en cas de lotissement

Pièce modifiée : Règlement

Dispositions générales

Article 7 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Article 8 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 7 – LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Article 8 – DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article 9 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

JUSTIFICATIONS

L'instruction des permis lot par lot permet de garantir une intégration paysagère satisfaisante et respectueuse des objectifs du PADD, que l'opération soit réalisée sous la forme d'un lotissement ou sur une unité foncière existante. Cette disposition permet particulièrement de garantir l'application des règles d'emprise au sol maximale, de part de pleine terre, ou de retrait des constructions, afin de respecter les objectifs en matière environnementale : infiltration des eaux pluviales, espace de pleine terre lot par lot, protection du couvert végétal de manière équilibrée.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir les règles de hauteurs

Pièce modifiée : Règlement

UG

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder 5 m au faîtage sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction **admise** est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- ~~La hauteur maximale admise pour toutes les constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.~~
- En zones UG1 et UG2, la hauteur maximale admise pour toutes les constructions principales est de 5,5 m à l'égout du toit et de 8,5 m au faîtage.**
- En zone UG3, la hauteur maximale admise pour toutes les constructions principales est de 4 m à l'égout du toit et de 7,5 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder ~~5 m~~ **3,5 mètres** au faîtage et 3 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ~~sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.~~

JUSTIFICATIONS

Les hauteurs de constructions sont ajustées pour tenir compte de la hauteur des constructions existantes et des caractéristiques des différentes zones, pour assurer une implantation optimale des futures constructions d'un point de vue paysager et architectural. Cette précision permet de conserver des gabarits constructifs en cohérence avec les constructions existantes dans la zone UG, et évite les façades disproportionnées. Cette nouvelle écriture réglementaire fait suite à un travail d'analyse des gabarits constructifs existants dans la zone UG. Cette règle s'inscrit dans les objectifs de « préserver l'identité et la qualité du village » et de « préserver l'harmonie générale du village » fixés par le PADD.

Exemple de hauteur



UG 1 et UG 2



UG 3

1. Maîtrise de la densification urbaine

- **Objet : Revoir les règles de hauteurs**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction admise est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales est de 7 m à l'égout du toit et de 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder 5 m au faîtage sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur admise de toute construction ~~admise~~ est mesurée depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faîtage du toit ou à l'acrotère, hors système de sécurité.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale admise **pour toutes les constructions principales est de ~~7 m~~ 4 mètres à l'égout du toit et de ~~7,5 mètres~~ 10 m au faîtage.**
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne peut excéder ~~5 m~~ 3,5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. ~~sans toutefois dépasser 3,50 m en mitoyenneté.~~

JUSTIFICATIONS

Cette précision permet de conserver des gabarits constructifs en cohérence avec les constructions existantes dans la zone UH, et évite les façades disproportionnées. Cette nouvelle écriture réglementaire fait suite à un travail d'analyse des gabarits constructif existants dans la zone UH. Cette règle s'inscrit dans l'objectif de « préserver l'identité et la qualité du village » et de préserver l'harmonie générale du village » fixé par le PADD. La hauteur maximale réglementaire des annexes était également disproportionnée par rapport à la liberté d'implantation des annexes, et des nuisances que cela génère sur les terrains riverains. Aussi, la règle des hauteurs des annexes est fixée à 3,50 m au faîtage et 3 m à l'acrotère pour favoriser des annexes fonctionnelles, et sans impact sur les terrains voisins en cas d'implantation en limite séparative.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Revoir l'emprise au sol des constructions annexes

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **35 % de l'unité foncière**.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **50 m² maximum par unité de construction principale**.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **25 % de l'unité foncière**.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder **60 m² maximum par unité de construction principale**.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **35 % de l'unité foncière**.

~~L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 50 m² maximum par unité de construction principale.~~

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes ne pourra excéder **30 m² par unité foncière**. Les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol sont considérées comme des constructions principales.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra excéder **25 % de l'unité foncière**.

~~L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m² maximum par unité de construction principale.~~

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes ne pourra excéder **30 m² par unité foncière**. Les constructions de plus de 30 m² d'emprise au sol sont considérées comme des constructions principales.

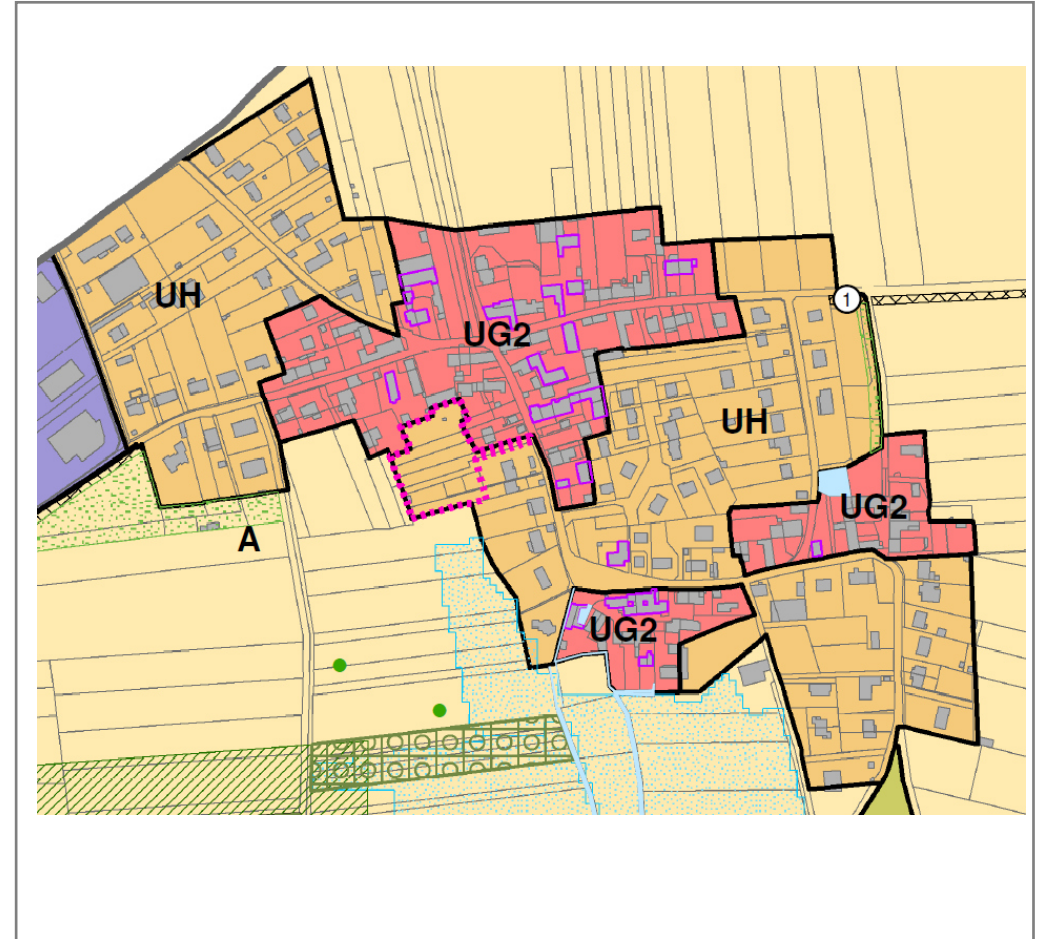
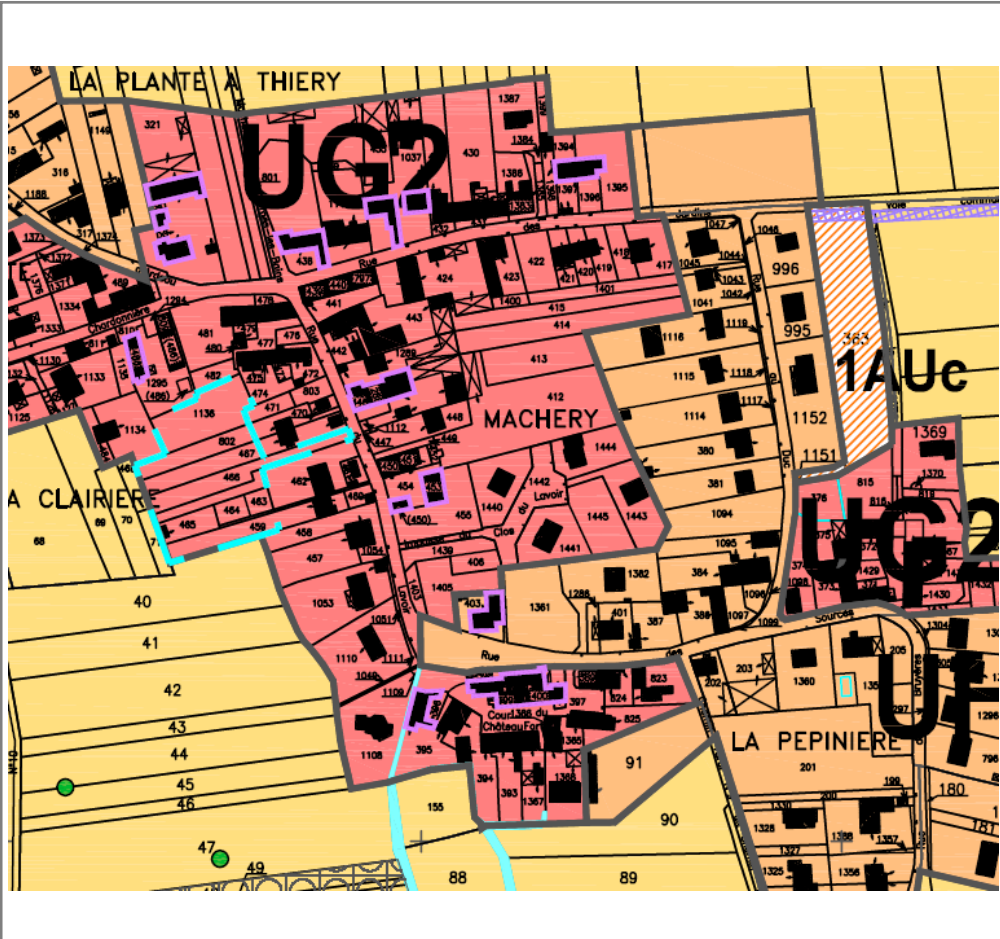
JUSTIFICATIONS

Cette règle permet, en cohérence avec la définition de l'annexe visée dans le lexique, et de l'ajustement de la hauteur maximale autorisée pour ces dernières, de fixer une règle d'emprise au sol maximale par unité foncière. Il s'agit ainsi d'éviter la « cabanisation » rencontrée sur certaines propriétés, qui est contraire aux objectifs portés par le PADD en matière de qualité de paysage urbain.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Redélimitation de limite de zones

Pièce modifiée : Plan de zonage



JUSTIFICATIONS

D'une manière générale, le découpage des zones était justifié par les caractéristiques en matière de tissus urbains spécifiques. Or, le découpage de certaines limites de zones n'était pas cohérent avec les caractéristiques des tissus urbains. C'est pourquoi la modification permet d'ajuster certaines limites, à la marge et dans les limites du PADD. Ces modifications sont réalisées uniquement dans le périmètre des zones urbaines. Il n'y a aucune extension des zones urbaines sur les zones agricoles et naturelles, ces dernières étant interdites dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.


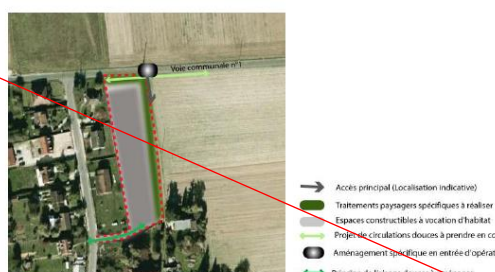
Concrètement, une partie de la zone UG2 est désormais classée en zone UH dans le cadre de la modification du PLU : il s'agit d'une zone pavillonnaire d'habitat individuel implanté en retrait de la rue, sans aucune caractéristique du tissu ancien de la zone UG2.

La zone 1AUc faisant l'objet d'une OAP étant réalisée, elle est basculée dans le secteur UH, qui correspond à ses caractéristiques urbaines en matière d'implantation et de gabarit des constructions. L'OAP est supprimée en conséquence. Néanmoins, une bande paysagère est introduite pour assurer la transition paysagère végétalisée entre la zone bâtie et la zone agricole située à l'est.

1. Maîtrise de la densification urbaine

- Objet : Redélimitation de limite de zones

Pièce modifiée : OAP

<p>Commune de VAUGRIGNEUSE Plan Local d'Urbanisme</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <h3>4. L'entrée Est de Machery</h3> <h4>1. Eléments de cadrage</h4> <p>Localisation et occupation des sols</p> <p>Le site d'études représente une superficie totale d'environ 0,3 ha, en entrée de Machery.</p> <p>Actuellement occupé par des terres agricoles cultivées, le site est encadré :</p> <ul style="list-style-type: none">- au Nord et à l'Est par des espaces agricoles ouverts,- au Sud et à l'Ouest par des espaces bâtis principalement à vocation d'habitation. <p>L'accès au site s'effectue à partir de la voie communale n°1, qui relie le hameau de Machery au bourg de Vaugrigneuse.</p>  <p>13</p>	<p>Commune de VAUGRIGNEUSE Plan Local d'Urbanisme</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <h3>2. Les objectifs</h3> <p>L'aménagement du site doit s'inscrire dans une véritable réflexion intégrant des traitements qualitatifs et paysagers de l'espace.</p> <p><i>Créer de nouvelles entités bâties bien intégrées aux secteurs urbanisés adjacents, valorisant l'entrée Est de Machery</i></p> <p>Une réflexion devra être menée afin de « greffer », de façon fonctionnelle et harmonieuse, les futures opérations aux tissus urbain et naturel environnants.</p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter le caractère des espaces bâtis situés à proximité immédiate (notamment à travers l'architecture et le gabarit des futures constructions). Les impacts induits par le développement de l'urbanisation devront être pris en compte en amont des opérations (problématiques liées aux déplacements, au traitement des déchets, à la gestion de l'eau...).</p> <p>Maîtriser la densité et assurer des formes urbaines cohérentes</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies : Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'au moins 15 m depuis la voie communale n°1 de Machery à Vaugrigneuse,- d'au moins 5 m des autres voies. <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Toutes les nouvelles constructions pourront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none">- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,- soit en retrait :<ul style="list-style-type: none">o d'au moins 6 m des limites séparatives en cas de façade avec vue directe,o d'au moins 3 m en cas de vues indirectes. <p>Assurer un traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes</p> <p>Pour atténuer l'impact des futurs trafics liés aux opérations, les piquages et les dessertes seront traités de manière plus sécuritaires au contact du réseau viaire existant. Les aménagements devront permettre la fluidité des circulations et assurer la sécurisation des déplacements.</p> <p>De plus, les aménagements réalisés devront prendre en compte les projets de circulations douces envisagées le long de la voie communale n°1. Une zone de retournement interne à la zone devra être prévue.</p> <p>L'aménagement d'une circulation douce sur la partie Sud-Ouest de la zone, vers la rue au Duc doit être maintenu.</p> <p>Assurer un traitement paysager de qualité</p> <p>Afin de minimiser l'impact visuel de ces nouveaux aménagements dans le paysage urbain et naturel, un traitement paysager de qualité devra être envisagé sur les franges du site concerné afin d'intégrer au mieux les opérations sur le secteur.</p> <p>Programmation envisagée</p> <p>L'ensemble de la zone est destiné à recevoir des logements avec une densité d'environ 20 logements à l'hectare.</p> <p>14</p>	<p>Commune de VAUGRIGNEUSE Plan Local d'Urbanisme</p> <p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <h3>Traitement paysager</h3> <p>Les limites de la zone, donnant sur les espaces agricoles devront recevoir un aménagement paysager et végétalisé de qualité (arbres à haute tige ou arbustes) afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.</p> <p>Une bande de 10 m depuis la voie communale n°1 devra faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.</p> <p>Cible de développement durable</p> <p>Energie et confort :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'orientation sud sera privilégiée afin :<ul style="list-style-type: none">o d'optimiser les apports solaires passifs ;o de permettre la production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque ou/et thermique) ;- envisager l'utilisation d'énergies renouvelables ;- une exigence minimale de double orientation des logements sur l'ensemble de la zone est préconisée ;- l'orientation et la localisation des pièces seront travaillées en fonction des espaces de vie extérieurs et de l'orientation au soleil. <p>Economies :</p> <ul style="list-style-type: none">- prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales ;- limiter et économiser l'utilisation de l'eau potable ;- proposer une isolation de qualité et durable dans le temps ;- prévoir la mise en place de systèmes d'économies en énergie, de contrôle et de maîtrise des consommations. <p>Enfin, le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.</p> <p>SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL</p>  <p>15</p>
---	---	--

JUSTIFICATIONS

En cohérence avec la modification de zonage précédente sur la zone 1AUC, l'OAP Entrée Est de Machery est supprimée puisqu'elle est aujourd'hui réalisée. Néanmoins, une bande paysagère est ajoutée sur le plan de zonage pour assurer une transition végétalisée et non bâtie entre ce secteur et la zone agricole située à l'est.

2. Dimension environnementale et paysagère

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Modification de la définition d'espace végétalisé

Pièce modifiée : Règlement

Lexique

Aucune règle

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables ou de plus d'1 mètre de large, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures de type réseaux, canalisations situées en profondeur ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

JUSTIFICATIONS

La modification permet une actualisation et un complément du lexique. La définition de l' « espace vert de pleine terre » comprend une rédaction claire permettant une bonne application de la règle. Il s'agit également d'assurer la préservation des jardins, des possibilités d'y planter des arbres, et d'infiltrer les eaux pluviales naturellement.

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables

Pièce modifiée : Règlement

UG

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER :

- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
 - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
 - les toitures végétalisées,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
 - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)
- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.
Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.
- Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Une part de 45 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée **en espace vert de pleine terre**.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- ~~40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :~~
 - ~~- les cheminements piétons traités en surfaces perméables,~~
 - ~~- les toitures végétalisées,~~
 - ~~- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),~~
 - ~~- les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)~~
- ~~La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.~~
~~Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.~~
- Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.
- Les haies seront constituées d'essences locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, la part minimum de cette disposition est légèrement augmentée à 45 % en zone UG afin de favoriser les espaces végétalisés favorables d'un point de vue paysager et écologique.

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- Éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les haies seront constituées d'essences locales.

- 40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
 - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
 - les toitures végétalisées,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
 - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)
- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.
Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Une part de 55 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée **en espace vert de pleine terre**.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméable.

OBLIGATION DE PLANTER :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou **remplacées** par des plantations équivalentes
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- ~~Éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.~~
- Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront végétalisés en priorité.
- Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².
- Les haies seront constituées d'essences locales.

- ~~40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés. Sont considérés comme espaces végétalisés :
 - les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
 - les toitures végétalisées,
 - les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
 - les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)~~
- ~~La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.
Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces végétalisés (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.~~
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, la part minimum de cette disposition est légèrement augmentée à 55 % en zone UH afin de favoriser les espaces végétalisés favorables d'un point de vue paysager et écologique. L'analyse des quartiers existants a montré que cette part était largement existante sur les unités foncières à ce jour. C'est pour éviter leur dénaturation vers davantage de minéralisation que la règle est ajustée à la hausse. Cela permettra de garantir la qualité écologique des jardins dans le temps favorable à l'expression de la « nature en ville ».

2. Dimension environnementale et paysagère

- **Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables**

Pièce modifiée : Règlement

UI

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace végétalisé de qualité.
- **Une bande verte de 3 m depuis le domaine public** devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies, arbustes, espace engazonné...) de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- **Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.**
- Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact.
- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- ~~Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace végétalisé de qualité.~~
- **Une bande verte de 3 m depuis le domaine public** devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies, arbustes, espace engazonné...) de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, une part minimum d'espace vert de pleine terre est fixée dans la zone d'activités. Il s'agit de maintenir au moins 30 % d'espaces verts, favorable à l'intégration paysagère des constructions de zones ZA, et favorable à l'infiltration des eaux pluviales. La prise en compte du SAGE est en effet une obligation rappelée par le syndicat de l'Orge.

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : modification des exigences en termes d'espaces perméables

Pièce modifiée : Règlement

UL

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :
 - Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en espaces verts.
 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les limites de la zone devront également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.**
- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.
- ~~Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes :
 - Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en espaces verts.~~
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les limites de la zone devront également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

JUSTIFICATIONS

En complément de la définition de l'espace vert de pleine terre, la part minimum de cette disposition est fixée à 50 % minimum en zone UL afin de favoriser les espaces végétalisés favorables d'un point de vue paysager et écologique. Cela permettra de garantir la qualité écologique des espaces verts dans le temps favorable à l'expression de la « nature en ville ». La règle actuelle de la zone UL n'était pas rédigée de la même façon que les autres zones, visant 70 % d'espaces verts de pleine terre au sein des espaces verts. Or, la part d'espaces verts n'était pas fixée réglementairement, ce qui n'était pas satisfaisant par rapport à l'objectif poursuivi.

2. Dimension environnementale et paysagère

- **Objet : préciser les dispositions pour les espaces boisés classés**

Pièce modifiée : Règlement

Annexes

TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Trame EBC



Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

TERRAINS BOISES CLASSES

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.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le 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.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces boisés classés, sans changement de fond. Les articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme se substituent à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12.

2. Dimension environnementale et paysagère

- **Objet : réduire l'impact paysager des antennes de télécommunication**

Pièce modifiée : Règlement

N

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS dans les zones N* :

- Les installations légères, mobiles ou démontables, de 25 m² maximum par unité foncière.
- Les installations de camping et les stationnements de caravane
- L'installation d'antennes de télécommunications. Elles devront être limitées en nombre (regroupement des opérateurs sur un même mât) et être implantées de la manière la plus discrète possible dans le paysage.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS dans les zones N* :

- Les installations légères, mobiles ou démontables, de 25 m² maximum par unité foncière.
- Les installations de camping et les stationnements de caravane
- L'installation d'antennes de télécommunications. **Elles devront être limitées en nombre (regroupement des opérateurs sur un même mât) et être implantées de la manière la plus discrète possible dans le paysage.**

JUSTIFICATIONS

Afin de ne pas multiplier les mats support d'antennes de télécommunication, et privilégier une mutualisation d'un mat pour plusieurs opérateurs, la règle de la zone N* est précisée. L'objectif est de protéger le paysage naturel de la commune, dans le respect du plan de parc du PNR de la Haute vallée de Chevreuse.

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°~~ : ~~Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.~~

Des «espaces paysagers à maintenir », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Tous les 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.

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et qu'ils n'impactent pas le couvert arboré,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes

JUSTIFICATIONS

Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces paysagers. L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme a été abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12. Il est remplacé par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Des « espaces paysagers à maintenir » de qualité existent déjà au PLU, et auraient pu être renforcées par la modification du PLU, identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré, ou de l'ensemble qu'ils forment avec d'autres parcelles environnantes. Ces zones auraient pu être matérialisées sur le plan graphique en raison de la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Néanmoins, cet outil n'a pas été mis en place dans la modification pour deux raisons : d'une part, il n'existe pas à ce jour d'inventaire précis de repérage d'arbre remarquable, ou bien d'essences à préserver en priorité d'un point de vue patrimonial, et d'autre part, du fait du renforcement des règles d'espaces de pleine terre par le règlement, qui oblige à la protection d'une part conséquente de chaque unité foncière en matière d'espace verts perméables favorables à la « nature en ville ».

L'intérêt général de maîtriser davantage les évolutions urbaines de la commune, en protégeant la nature en ville, et en évitant une bétonisation non souhaitée du village, urbanisation qui serait contraire aux orientations du PADD et à l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) trouve déjà une réponse dans l'adaptation d'autres règles grâce à la modification du PLU.

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°~~ : ~~Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.~~

ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

JUSTIFICATIONS

L'actuelle règle visant l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, était antinomique : elle permettait les constructions nouvelles et les extensions, tout en visant la préservation des éléments recensés.

Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces paysagers. L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme a été abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12. Il est remplacé par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les alignements d'arbres sont désormais protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de la qualité de leurs plantations, de leur couvert arboré. Ces éléments matérialisés sur le plan graphique sont protégés en raison de leur rôle de préservation de la biodiversité, par leur potentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbains. Des prescriptions s'appliquent pour assurer leur protection.

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° : Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~Les éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7°~~ : ~~Les constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 7° doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.~~

MARES ET PLANS D'EAU À PRÉSERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les mares et les plans d'eaux doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 5 mètres autour des points d'eau.

JUSTIFICATIONS

L'actuelle règle visant l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, était antinomique : elle permettait les constructions nouvelles et les extensions, tout en visant la préservation des éléments recensés. Il s'agit de la clarification de la règle liée aux espaces paysagers. L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme a été abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12. Il est remplacé par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les mares et plans d'eau sont désormais protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en raison de leur qualité écologique et de leur rôle dans la lutte contre les inondations, par le stockage d'eau qu'ils représentent. Cette protection s'inscrit dans la continuité des repérages du parc naturel régional. Des prescriptions s'appliquent pour assurer leur protection, il est ainsi interdit de les combler, ou de construire dans un périmètre de 5 m autour de ces points d'eau.

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

N

A

Aucune règle

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ZONES HUMIDES A PRESERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement 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 sont interdites,
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide.

Pièce modifiée : OAP

OAP « zone urbaine de Machery »

OAP « Bourg-Nord »

Aucune règle

La caractérisation de la présence d'une zone humide devra être effectuée sur ces secteurs en cas de projet

JUSTIFICATIONS

Les milieux humides sont riches en biodiversité. En effet, grâce à l'abondance de l'eau et des matières nutritives, les milieux humides connaissent généralement une production biologique intense, et abritent un très grand nombre d'espèces animales et végétales. Les documents supra-communaux encouragent la protection des zones humides. Les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique visent la préservation, voire la restauration des zones humides et des corridors écologiques.

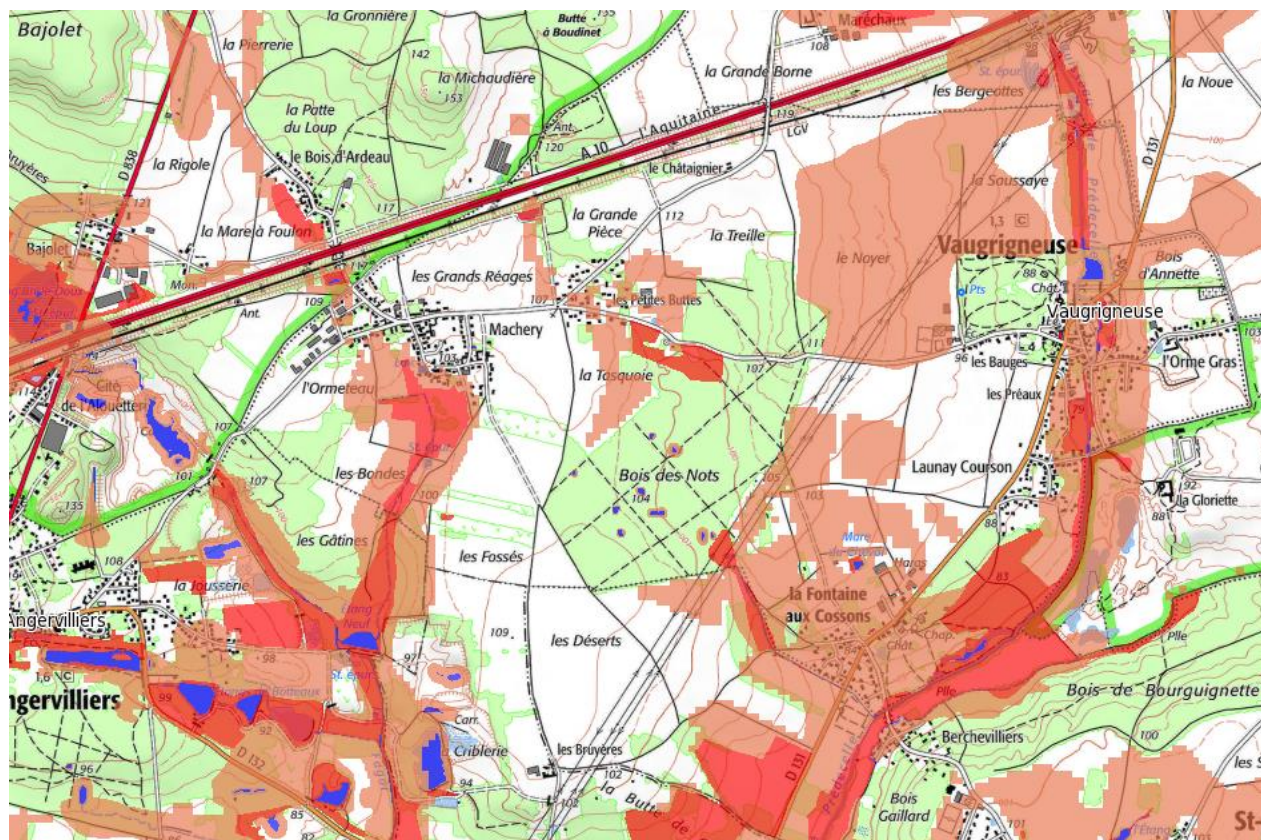
Le PLU ne comprenait aucune forme de protection des zones humides. La présente modification du PLU vise à préciser les obligations conformément à l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 et du Code de l'environnement. Les zones humides sont désormais protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions s'appliquent pour garantir leur préservation.

Par ailleurs, les OAP concernées par des zones potentiellement humides rappellent que la caractérisation de la présence d'une zone humide devra être effectuée sur ces secteurs en cas de projet. Cela concerne les deux OAP suivantes : La zone urbaine de Machery » ainsi que sur l'OAP du « Bourg-Nord »

2. Dimension environnementale et paysagère

- Objet : Renforcer la protection des espaces paysagers

Pièce modifiée : Plan de zonage



Source : DRIEE

2. Dimension environnementale et paysagère

• Objet : Imposer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UI

UL

1AUa1

1AUa2

1AUb

1AUc

N

A

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

- Lorsque la nature des terrains l'autorise, l'infiltration à la parcelle des eaux de toitures et des eaux réputées propres doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales, devront être acheminées après régulation sur la parcelle, vers le réseau public, quand il existe.
- Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités.
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit obligatoirement respecter les prescriptions du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge en vigueur à la date de l'instruction.

Le règlement d'assainissement est annexé au présent PLU.

JUSTIFICATIONS

La rédaction renvoie directement à la réglementation en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales. Le règlement d'assainissement étant amené à évoluer, indépendamment du PLU, il est prudent de ne pas rédiger une règle alternative alors que seul le règlement d'assainissement fait foi. À titre d'information, le règlement applicable à la date d'approbation de la présente modification du PLU est annexé au présent PLU.

2. Dimension environnementale et paysagère

• Objet : Imposer l'infiltration des eaux pluviales

Pièce modifiée : Règlement

Annexe

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent règlement du PLU). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes :

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

JUSTIFICATIONS

Cette modification s'inscrit dans le cadre d'une actualisation réglementaire face au risque de retrait et gonflement des argiles, très présent sur le territoire communal. La prise en compte du risque argile est désormais mieux connue et portée à la connaissance des pétitionnaires dans le cadre du règlement modifié. Il est précisé les conditions d'application de l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones à risque. Les dispositions générales rappellent le contexte de l'aléa retrait et gonflement des argiles.

3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)

3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)

- **Objet : Compléter les dispositions des éléments bâtis remarquables à protéger**

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UL

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

ELEMENTS BATIS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°

~~Tous les travaux réalisés sur des éléments bâtis recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessous, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur.~~

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ÉLÉMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Des fiches prescriptives détaillées des éléments du patrimoine bâti remarquable sont annexées au présent règlement et repérées sur le document graphique

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que dans les conditions cumulatives suivantes :
 - elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment,
 - elles restituent l'esprit de son architecture d'origine,
 - elles restituent l'organisation primitive de la parcelle,
 - elles répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
 - À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques relatives aux éléments protégés au titre du patrimoine.

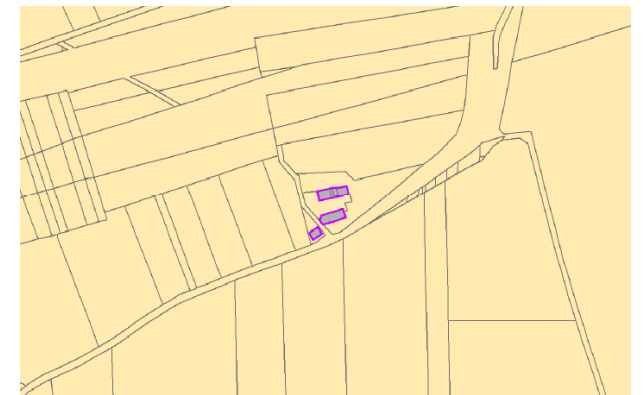
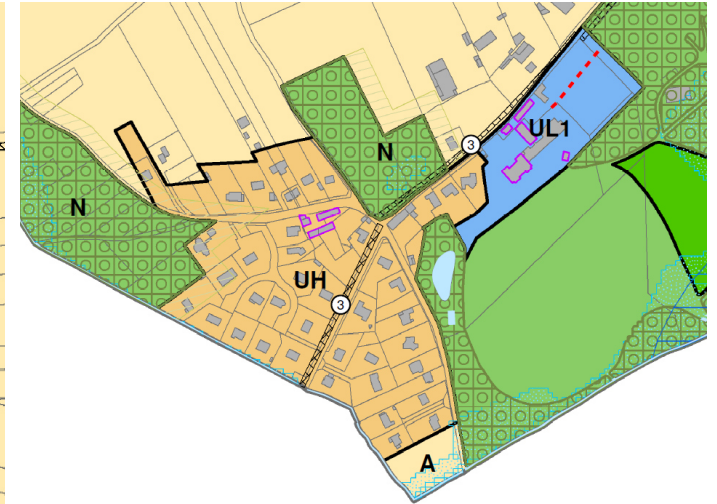
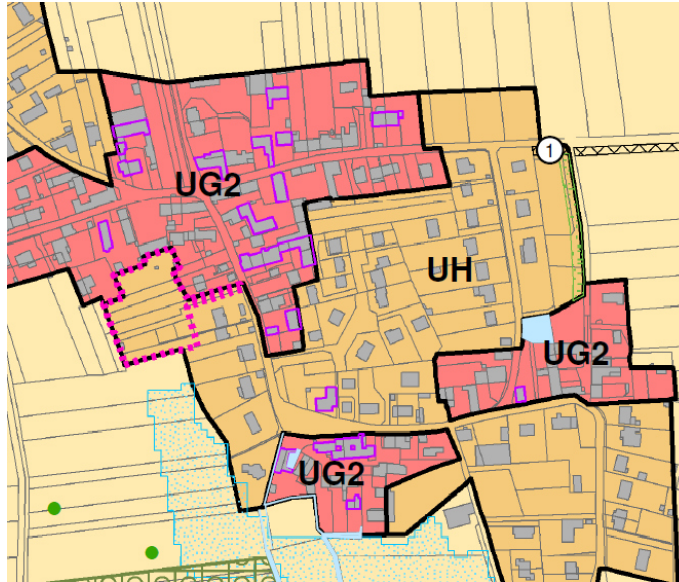
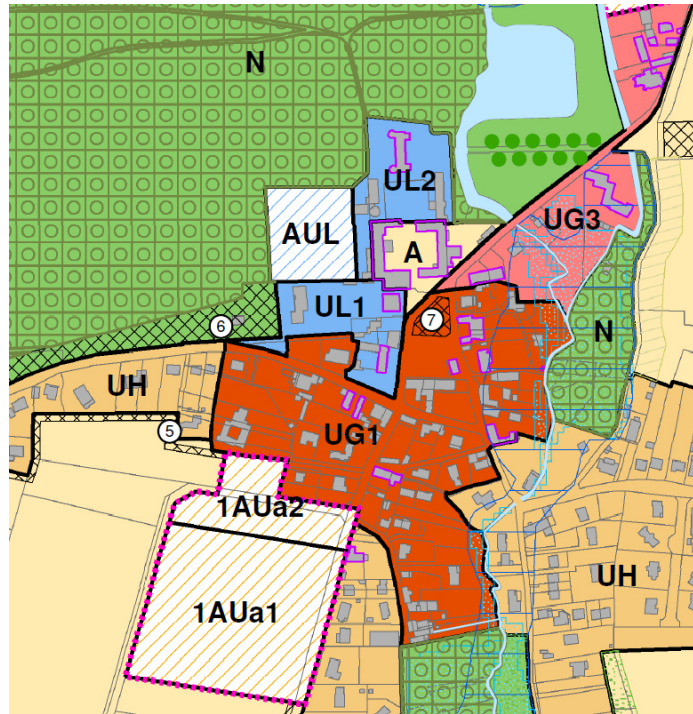
JUSTIFICATIONS

L'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme a été abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12. Il est remplacé par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne la protection du patrimoine bâti remarquable. Il s'agit d'une véritable plus value de la présente modification qui vient valoriser un travail du parc naturel régional en matière de complément d'identification du patrimoine bâti remarquable afin d'en assurer la protection. La rédaction de cette protection au sein du règlement a été précisée pour éviter toute démolition du patrimoine protégé, et éviter sa dénaturation. Les précisions permettent ainsi d'assurer une transmission de cet héritage pour les générations futures, sans surélévation, modification de volume ou dénaturation irréversible. L'identité communale pourrait ainsi être confortée, conformément à l'un des objectifs du PADD.

3. Dimension patrimoniale (patrimoines bâti et arboré)

- Objet : Compléter la liste des éléments bâtis remarquables à protéger

Pièce modifiée : Plan de zonage



4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- **Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur**

Pièce modifiée : Règlement

UG

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées **uniquement en rez-de-chaussée** à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de ~~20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau~~ **30% de l'emprise au sol de la construction principale.**
- **Les ouvrages de collecte des eaux pluviales disposés à l'égout du toit (gouttière) devront être d'aspect zinc.**

JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.

4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- **Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur**

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est à deux pentes. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes et aux équipements d'intérêt public nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Les toitures des vérandas pourront avoir des pentes plus faibles et dans des matériaux similaires à la construction principale.
- Les toitures planes sont autorisées à condition d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositif de production d'énergie renouvelable, ~~ou si elles représentent moins de 20 % de la surface hors oeuvre construite au dernier niveau.~~
- Les ouvrages de collecte des eaux pluviales disposés à l'égout du toit (gouttière) devront être d'aspect zinc.

JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des toitures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.

4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES OUVERTURES

- Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.
- Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES OUVERTURES

- ~~Les proportions « en hauteur » des percements devront être recherchées, éventuellement soulignées par la mise en place de volets à rabattement latéral.~~
- Les fenêtres doivent être de dimensions traditionnelles c'est-à-dire plus hautes que larges.
- ~~Les châssis de toit sont autorisés. Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percement.~~
- les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture, et encastrés dans la couverture (et non pas en saillie).
Chaque pan de toiture ne peut être doté que d'un seul rang de châssis, alignés entre eux et implantés dans le tiers inférieur de la toiture de la façade sur rue.
Leur implantation est libre sur la toiture de la façade arrière de la construction.
- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction et doivent être plus hautes que larges.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants. **Les matériaux synthétiques (aspect PVC...) sont interdits. Les volets roulants sont autorisés uniquement s'ils sont réalisés avec soin :**
 - dans le cadre de rénovations, les caissons des volets roulants sont interdits s'ils sont réalisés en saillie.
 - dans le cadre de constructions neuves, les caissons des volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur de la construction (dans le linteau ou à l'intérieur), et non visibles depuis l'extérieur.
- pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers contenus dans les guides édités par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et reportés en annexe du présent règlement.

JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des ouvertures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.

4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES CLOTURES

- La démolition des murs anciens est interdite. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules, et dans ce cas ils seront traités comme des portes cochères.
- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en oeuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.
- Les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques sont proscrits.

JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des clôtures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France.

4. Aspect extérieur des constructions et clôtures

- Objet : Ajuster les règles d'aspect extérieur

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES CLOTURES

- En bordure de voie et des espaces publics sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
 - Les murs anciens identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être préservés
 - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 m comptée à partir du sol naturel.
 - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- En limites séparatives sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
 - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ou plantée ;
 - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m comptée à partir du sol naturel.
 - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

LES CLOTURES

- En bordure de voie et des espaces publics sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
 - Les murs anciens identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés
 - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 m comptée ~~à partir du sol naturel.~~ **à partir de la voie ou emprises publiques.**
 - Les murets **en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés** dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, **peuvent être** surmontés d'une grille ou d'un grillage.
 - Toutefois, lorsque la clôture sur rue tient lieu de mur de soutènement, celui-ci ne peut dépasser une hauteur 1,80 mètre mais il peut être surmonté d'un garde-corps d'une hauteur maximale de 70 cm.**
- En limites séparatives sont admis les dispositifs de clôtures suivants :**
 - Les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales ou plantée ;
 - Les murs pleins en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés. Leur hauteur ne pourra dépasser 2 m comptée à partir du sol naturel.
 - Les murets dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, **peuvent être** surmontés d'une grille ou d'un grillage.
 - Toutefois, dans les zones humides, les espaces boisés classés, les espaces paysagers à maintenir, et la zone de débordement de la Prédécelle identifiés sur le document graphique, les clôtures en limite séparative devront obligatoirement être composées d'une haie végétale d'essences locales ou plantée, doublée ou non d'un grillage ou grille.**

Dans les cours communes, toute clôture est interdite sauf les clôtures constituées uniquement d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 60 cm.

JUSTIFICATIONS

Des précisions réglementaires sont apportées en matière d'aspect extérieur des clôtures pour garantir une meilleure insertion paysagère, et une meilleure qualité architecturale des projets, dans le respect des documents rédigés par le Parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse et des recommandations de l'Architecte des bâtiments de France. Des ajustements visent également à prendre en compte les particularités topographiques locales, en adaptant les clôtures lorsqu'elles tiennent lieu de soutènement tout en conservant une qualité constructive et assurant une fonction de sécurité. Par ailleurs, les clôtures végétales sont prescrites dans les zones humides et les cours communes, dans la limite de 60 cm dans ce dernier cas pour conserver l'ouverture visuelle.

5. Autres modifications réglementaires

5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Interdire les places commandées

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

VOIRIE :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 3 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

VOIRIE :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour, **l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.**
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, ~~de largeur~~ et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- Si la voie d'accès n'excède pas 50 m de longueur, la largeur de l'accès doit être de :**

Nombre de logements	Règle de largeur minimum d'accès
1 ou 2 logements	3,5 mètres
3 ou 4 logements	5 mètres
5 logements et plus	8 mètres

- Dans tous les cas, si la voie d'accès est supérieure à 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert 2 logements et plus : la largeur minimale de l'accès est de 8 mètres.**

JUSTIFICATIONS

L'actuelle règle ne précise pas de largeur d'accès. Dans la réalité, cela se traduit par des accès parfois insuffisants au regard des opérations. Aussi, la modification fixe des largeurs d'accès proportionnées aux opérations, en adéquation avec les besoins réels. Des précisions sont apportées sur les aires de demi-tour afin de minimiser leur emprise et permettre une moindre consommation d'espace.

5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Interdire les places commandées

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places commandées sont interdites.

JUSTIFICATIONS

Les places commandées sont des places, souvent l'une derrière l'autre, qui nécessitent la manœuvre d'une voiture pour que la seconde voiture puisse circuler. Interdire les places commandées permet de s'assurer que les places de stationnement indiquées lors des demandes d'autorisation d'urbanisme seront effectivement utilisées car pratiques et fonctionnelles dans la réalité.

5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Imposer des places de parking accessibles

Pièce modifiée : Règlement

UH

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none">1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif.En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

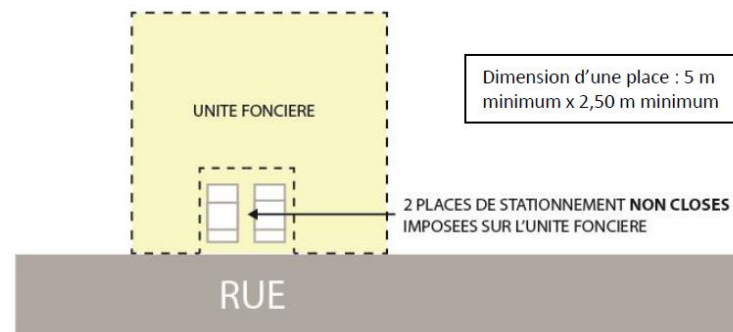
JUSTIFICATIONS

La modification du PLU vise à permettre un usage effectif des places de stationnement exigées par le règlement du PLU, en les réalisant à l'extérieur des bâtiments, sur un espace très fonctionnel et pratique, car non clôt. La mise en place de cette mesure aura pour conséquence de réduire le nombre de voitures « tampons » stationnant sur l'espace public, et ainsi améliorer le paysage urbain des zones UH de la commune.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none">1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.Les obligations du nombre de places de stationnement devront donner lieu à la réalisation de deux places de stationnement non closes sur l'unité foncière en limite de la rue (cf. schéma). Ces places devront être réalisées sur une surface dont la pente est limitée afin de permettre le stationnement des véhicules. Les modalités de réalisation des autres places ne sont pas imposées.dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectif.En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.



5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Suppression du COS et mis à jour de la codification

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UI

UL

1AUa1

1AUa2

1AUb

1AUc

N

A

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,40 pour la zone UG1
- 0,30 pour la zone UG2
- 0,25 pour la zone UG3.

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25 pour les constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Et suivants...

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :~~

- ~~- 0,40 pour la zone UG1~~
- ~~- 0,30 pour la zone UG2~~
- ~~- 0,25 pour la zone UG3.~~

ARTICLE UH14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25 pour les constructions.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

+ mise à jour de la codification des articles du Code de l'Urbanisme. Exemple : **article L123-1-5 7° par article L. 151-23**

JUSTIFICATIONS

Les mentions du coefficient d'occupation du sol (COS) sont supprimées du règlement. En effet, l'application de l'outil du COS n'est plus possible depuis l'application de la loi ALUR en 2014.

5. Autres modifications réglementaires

- **Objet : autoriser le commerce dans les zones d'équipements**

Pièce modifiée : Règlement

UL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS:

- **Uniquement dans la zone UL1**, les constructions à usage de bureaux et de services, ~~de commerces~~ et à usage artisanal.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les dépôts de toute nature.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS :

Dans la zone UL1 :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière,
- Les postes de transformation EDF à condition qu'ils soient intégrés au site.
- Les installations classées soumises à déclaration.
- **Le commerce**

JUSTIFICATIONS

Le commerce est ajouté dans la liste des destinations autorisées de la zone UL (équipements publics) afin d'accueillir des constructions à destination de commerce de type automatique (distributeur de pain...).

5. Autres modifications règlementaires

- **Objet : mutualiser les accès en cas de division foncière.**

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité

ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité
- **Pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement (jj/mm/aaaa) aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès et voies d'accès devront être mutualisés.**

JUSTIFICATIONS

Il a été remarqué ces dernières années une multiplication des accès sur voie publique et un nombre croissant de voies privées desservant une seule parcelle divisée « en drapeau », parfois les unes à côtés des autres. Dans une logique de rationalisation foncière, il apparaît cohérent de viser la mutualisation des accès et voies d'accès privés, à des fins de sécurité routière, mais aussi de paysage urbain : une succession de portail n'est pas des plus qualitatives. De même, la multiplication des voies d'accès privées, parfois imperméabilisées, aggrave les risques d'inondation sur les chaussées publiques, d'où l'objectif de rationaliser et réduire le nombre d'accès individuels.

5. Autres modifications réglementaires

- **Objet : interdire les affouillements et exhaussements du sol**

Pièce modifiée : Règlement

UG

UH

UI

UL

N

A

Une interdiction existait uniquement en zone UI et UL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Uniquement dans la zone UL1, les constructions à usage de bureaux et de services, de commerces et à usage artisanal.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à usage agricole ou forestier.
- Toutes les constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- Les dépôts de toute nature.
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.

Ajout de cette interdiction en toutes zones

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

JUSTIFICATIONS

Les mouvements de sol sont interdits par la modification, sauf dans le cas particulier lié à l'acte de construire, évitant ainsi d'impacter l'environnement inutilement.

- **Objet : Revoir les limites d'implantation et d'emprise des nouvelles constructions en zone A**

Pièce modifiée : Règlement

A

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur **150 m² d'emprise au sol au maximum**. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.
- Les entrepôts agricoles sont autorisés à hauteur de 1 000 m² de surface de plancher.
- [...]

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur **150 m² de surface de plancher d'emprise au sol au maximum**. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.
- Les entrepôts agricoles sont autorisés à hauteur de ~~1 000 m²~~ **2 000 m² de surface de plancher d'emprise au sol**.
- [...]
- **Sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité pour l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë au bâtiment technique.**

JUSTIFICATIONS

L'objectif est d'éviter une dispersion du bâti agricole pour des raisons fonctionnelles et de préservation du paysage. La continuité d'urbanisation s'impose. Les autres modifications sont ajustées par cohérence avec la règle de l'article 9 (cf. page suivante).

5. Autres modifications réglementaires

- Objet : Revoir les limites d'implantation et d'emprise des nouvelles constructions en zone A

Pièce modifiée : Règlement

A

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport des limites séparatives.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport des limites séparatives.~~

Toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport aux limites des zones UH et UG.

- Objet : Augmenter la superficie des entrepôts par unité foncière en zone A

Pièce modifiée : Règlement

A

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées ne pourra excéder :

- 1 000 m² par unité foncière pour les entrepôts,
- 150 m² par unité foncière pour les constructions à vocation d'habitat.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées ne pourra excéder :

- ~~- 1 000 m² par unité foncière pour les entrepôts,~~
- 2 000 m² par entrepôts agricoles,
- 150 m² par unité foncière pour les constructions à vocation d'habitat.

JUSTIFICATIONS

Une règle nouvelle est ajoutée en article 7 de la zone agricole afin d'éviter l'implantation de constructions agricoles à une distance trop proche des limites de zones résidentielles. En effet, les constructions agricoles pouvant présenter des hauteurs beaucoup plus importantes que les constructions résidentielles, et afin d'éviter un impact trop important (ombre portée, nuisances sonores), il est fixé un retrait supérieur de long des zones UH et UG. La règle est néanmoins réduite à 10 m en cas d'implantation en limite séparative d'une autre parcelle agricole ou non résidentielle, afin de permettre des implantation cohérente dans une même zone.

L'emprise de 1 000 m² pour les entrepôts agricole se révèle insuffisante pour répondre à certains besoins (stockage de matériels, de production, etc). Cette emprise est donc doublée à 2 000 m², sans changement de la hauteur maximum autorisée. Cet ajustement s'inscrit dans l'objectif du PADD de conforter l'activité agricole du territoire rural de Vaugrigneuse.

5. Autres modifications réglementaires

- Objet : S'assurer de la prise en compte des OAP

Pièce modifiée : Règlement

UG

AU

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les secteurs L151-6 correspondent aux zones où les orientations d'aménagement et de programmation s'opposent à toute demande d'autorisation d'urbanisme, en plus du règlement. Les propriétaires doivent respecter le règlement et le zonage dans un rapport de conformité, et les OAP dans un rapport de compatibilité. Chaque OAP se rapporte naturellement à une zone (UG, UH...). Pour éviter tout oubli à l'instruction, des rappels des zones en question seront précisées. .

JUSTIFICATIONS

Pour éviter tout oubli à l'instruction, des rappels sont précisés en ce qui concerne l'application des OAP dans les zones concernées.

PLU

Vaugrigneuse

**PLU approuvé
par le Conseil Municipal
en date du 29 novembre 2013**

Maire de Vaugrigneuse
1 rue Héroard
91640 Vaugrigneuse
01 64 58 90 59



2. Rapport de présentation



SOMMAIRE

AVANT PROPOS	Le PLU – Aspects généraux Le rapport de présentation	6
--------------	---	---

1^{ère} partie **DIAGNOSTIC ET FONCTIONNEMENT TERRITORIAL** **9**

Chapitre 1	Elément de cadrage	10
	1.1- Situation générale	10
	1.2- Les structures intercommunales	12
	1.3- Le territoire communal	13
Chapitre 2	Données démographiques	14
	2.1- La population communale et ses évolutions	14
	2.2- Caractéristiques des ménages et des habitants	18
Chapitre 3	Données générales sur l'habitat	22
	3.1- Evolution du parc de logements	22
	3.2- Caractéristiques des résidences principales	24
	3.3- Les besoins et perspectives d'évolution	26
	3.4- Evaluation du potentiel d'urbanisation résidentielle	30
Chapitre 4	Equipements et services à la population	35
	4.1- Le niveau d'équipements général	35
	4.2- Les équipements de la commune	36
Chapitre 5	Données socio-économiques	40
	5.1- La population active	40
	5.2- Les activités dans le secteur	45
	5.3- Les activités à Vaugrigneuse	46
Chapitre 6	Diagnostic agricole et forestier	48
	6.1- Etat des lieux des activités agricoles	48
	6.2- Etat des lieux des activités forestières	52
Chapitre 7	Circulations et déplacements	54
	7.1- Les moyens de transports et de déplacements	54
	7.2- Les grands flux	59
	7.3- Les circulations dans la commune	61
	7.4- La sécurité	64
	7.5- Les orientations supra-communales	65

2^{ème} partie **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT** **69**

Chapitre 1	Géomorphologie du territoire	70
	1.1- La topographie	70
	1.2- La géologie	71
	1.3- L'hydrologie	72
	1.4- Données climatiques	78

Chapitre 2	<i>L'environnement naturel et les paysages</i>	79
	2.1- Les milieux naturels	79
	2.2- Les supports de biodiversité : analyse de la faune et la flore	88
	2.3- les espaces et milieux protégés	90
Chapitre 3	<i>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>	92
	3.1- Etat « 0 » 1999 : la tache urbaine de Vaugrigneuse	92
	3.2- Bilan de la consommation des espaces naturels, agricole et forestiers entre 1999 et 2009	93
Chapitre 4	<i>L'analyse urbaine et patrimoine</i>	95
	4.1- Evolution urbaine	95
	4.2- Organisation urbaine : le bourg et ses hameaux	97
Chapitre 5	<i>Le patrimoine</i>	103
	5.1- La protection des monuments historiques	103
	5.2- Le patrimoine bâti d'intérêt local	103
	5.3- Les sites archéologiques	108
Chapitre 6	<i>ENVIRONNEMENT ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE</i>	110
	6.1- L'eau : qualités et usages	110
	6.2- les réseaux et services de communications numériques	112
	6.3- L'Air : contexte et qualité	116
	6.4- Les nuisances sonores	120
	6.5- Les risques naturels et technologiques	122
	6.6- La gestion des déchets	126
	6.7- Les potentiels en énergie	127
3^{ème} partie	<i>JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</i>	129
Chapitre 1	<i>Les besoins et objectifs du projet communal</i>	131
	1.1- Des constats aux objectifs	131
	1.2- Des objectifs généraux aux orientations du PADD	135
	1.3- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation	138
Chapitre 2	<i>Traduction du PADD dans les pièces du PLU</i>	142
Chapitre 3	<i>Les choix retenus pour la délimitation des zones</i>	146
	3.1- Généralités	146
	3.2- Evolution générale des zones	148
	3.3- Evolution détaillée par zones	149
	3.4- Bilan de la consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels	163
Chapitre 4	<i>Explications des limitations administratives à l'utilisation du sol</i>	167
	4.1- Généralités	167
	4.2- Dispositions particulières par zones	174
	4.3- Dispositions diverses	187

4^{ème} partie	EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN	202
	<i>Evaluation des impacts sur ...</i>	
	1. Le cadre physique	204
	2. La qualité environnementale	204
	3. Les paysages et les espaces naturels	206
	4. L'occupation des sols et l'urbanisation	207
	5. Les circulations	208
	6. Les risques et nuisances	209
	7. La gestion des déchets	210
	8. Les économies d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables	211
5^{ème} partie	INCIDENCES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	212
	<i>Tableau des surfaces</i>	214

Avant-propos

LE P.L.U - ASPECTS GENERAUX

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, il s'agit :

- De l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, d'une part, et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,
- De la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs,
- D'une réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les dispositions et les orientations de documents intercommunaux :

- Le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)**, approuvé le 26 avril 1994. Il définit les grands axes suivants :
 - Organisation polycentrique du développement en confortant les pôles urbains.
 - Satisfaction des besoins en logements et en emplois en assurant la diversité et en tendant à un meilleur équilibre habitat/emploi.
 - Préservation des espaces agricoles, boisés et paysagers de façon à irriguer l'agglomération par les espaces naturels.
 - Meilleure réponse aux besoins de transport et d'échanges en tissant un véritable maillage de transports collectifs, en hiérarchisant le réseau routier et en le complétant pour les déplacements transversaux.
- Le **Schéma Directeur Local de la région de Limours**, approuvé le 6 janvier 1995 dont les objectifs sont les suivants :
 - La protection et la valorisation des espaces naturels, des espaces boisés, des espaces agricoles et paysagers.
 - La réduction des nuisances.
 - La maîtrise de la croissance urbaine.
 - L'amélioration des conditions de transports et d'échange.
 - Un développement intercommunal et solidaire.
- Le **Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France**, approuvé le 15 décembre 2000, définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, de transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France, en cours de révision, a été arrêté par le Conseil Régional le 16 février 2012.

- **Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale 2015**, a été élaboré en vue de succéder au schéma routier départemental de 1989. Il fixe les principaux objectifs départementaux et réaffirme la volonté du département :
 - d'améliorer la sécurité routière ;
 - d'œuvrer pour une organisation des déplacements sur la voirie qui concilient transports publics, automobiles, cycles et piétons ;
 - de préserver l'environnement ;
 - d'assurer le développement économique et social du département ;
 - de conserver et mettre en valeur le patrimoine viaire ;
 - de renforcer la coordination entre les démarches d'aménagement et d'urbanisme et celle du département.
- **Le Schéma de Développement Commercial de l'Essonne** approuvé en 2004. Ce SDC est un outil de réflexion au niveau départemental qui fournit un panorama de la situation de l'appareil commercial dans l'Essonne avec ses forces et ses faiblesses, un descriptif des pôles commerciaux structurants du département et leur relation avec l'aménagement urbain, des éléments de prospective, des outils de réflexions et de décision.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers**
Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1996, modifié les 19 Octobre 2000 et 21 février 2003, puis révisé. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe, pour une période de six ans (2009-2015), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ».
- **Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette** approuvé le 9 juin 2006. Les grandes orientations du SAGE sont les suivantes :
 - Conservation et développement des bandes enherbées le long des cours d'eau,
 - Prise en compte des zones potentielles de crues,
 - Gestion quantitative des eaux pluviales, notamment en privilégiant les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle.
- Le projet départemental **Essonne 2020** approuvé par le Conseil Général le 25 septembre 2006. Il s'agit d'une vaste démarche prospective et participative qui identifie la stratégie et les projets à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable de tout le territoire et pour assurer l'amélioration de la qualité de vie de tous les Essonnais. 6 Projets d'Intérêt Départemental (PID) ont été identifiés, reposant sur des enjeux et des projets à porter collectivement.
A ce titre, Vaugrigneuse se situe à l'interface des PID « Massy/Saclay/Courtaboeuf » et « Sud Essonne », dont les dynamiques reposent sur plusieurs défis, parmi lesquels :
 - l'aménagement et la valorisation du territoire, par la mise en valeur de ses atouts résidentiels,
 - l'amélioration de la desserte en transports, afin de favoriser les synergies avec le nord Essonne,
 - le développement d'une offre loisirs et tourisme à vocation régionale, en s'appuyant sur le potentiel existant (Courson, Le Val-Saint-Germain...) et en réalisant des projets d'envergure,
 - la prise en compte des spécificités agricoles et environnementales, notamment autour de projets de valorisation de l'agriculture périurbaine et de l'innovation (agroressources, bois énergie...)
 - l'affirmation d'une ambition PME-PMI.
- **Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France** arrêté le 14 décembre 2012. Ce schéma d'aménagement du territoire protège certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels) et vise le bon état écologique de l'eau imposé par la directive cadre sur l'eau.
- **Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France** mis en révision en 2011 et approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 26 mars 2013. Ce plan a été révisé dans le but de renforcer les actions en faveur de la qualité de l'air, en particulier en ce qui concerne les pollutions diffuses d'origine locale issues du trafic routier et du chauffage, qui constituent désormais de très loin le premier enjeu pour respecter les normes de qualité de l'air. Le plan se compose de mesures réglementaires et d'actions incitatives, dans l'objectif d'agir sur tous les secteurs responsables d'émissions polluantes en Ile-de-France.
- **Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de l'Essonne** en cours d'élaboration. Ce plan est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable projet urbain pour la commune de Vaugrigneuse.

DOCUMENT D'URBANISME : ELABORATION ET EVOLUTION

1. **ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**
15 février 1982 Approbation du POS par délibération du conseil municipal
2. **MODIFICATION N°1**
1er décembre 1986 Approbation du POS par délibération du conseil municipal
3. **MODIFICATION N°2**
30 novembre 1990 Approbation du POS par délibération du conseil municipal
4. **REVISION GLOBALE DU POS**
30 juin 1999 Approbation du POS par délibération du conseil municipal
5. **MODIFICATION N°1**
21 juin 2002 Approbation du POS par délibération du conseil municipal
6. **MODIFICATION N°2**
31 janvier 2005 Approbation du POS par délibération du conseil municipal
7. **REVISION SIMPLIFIEE**
5 décembre 2008 Approbation du POS par délibération du conseil municipal

8. REVISION COMPLETE ET TRANSFORMATION EN PLU

Par délibération en date du 30 mars 2009, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols de Vaugrigneuse et de prescrire l'élaboration du P.L.U.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation effectué dans le cadre de la révision du P.L.U s'applique à tout le territoire de la commune.

Les objectifs du rapport de présentation sont d'apporter une information générale, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les grandes orientations d'aménagement.

A cet effet, il doit :

- **exposer le diagnostic** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement (1^{ère} partie),
- **analyser l'état initial du site et de l'environnement** (2^{ème} partie),
- **expliquer les choix retenus** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement (3^{ème} partie),
- **évaluer les impacts** des aménagements sur l'environnement (4^{ème} partie),
- **donner des indicateurs pour l'évaluation des résultats** de l'application du plan (5^{ème} partie).

PREMIER PARTIE

**Diagnostic et
fonctionnement territorial**

1. Eléments de cadrage

1.1 - SITUATION GENERALE

Vaugrignouse est une commune périurbaine de la Région Ile-de-France, située au cœur Ouest du département de l'Essonne, à environ 30 km au Sud de Paris.

Localisée dans la partie rurale de l'Essonne, Vaugrignouse appartient à la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL).

Le territoire de Vaugrignouse est limitrophe des communes de :

- Forges-les-Bains et Briis-sous-Forges au Nord-Ouest,
- Angervilliers à l'Ouest.
- Courson-Monteloup à l'Est,
- Saint-Maurice-Montcouronne et Val-Saint-Germain au Sud,

Localisation de Vaugrignouse

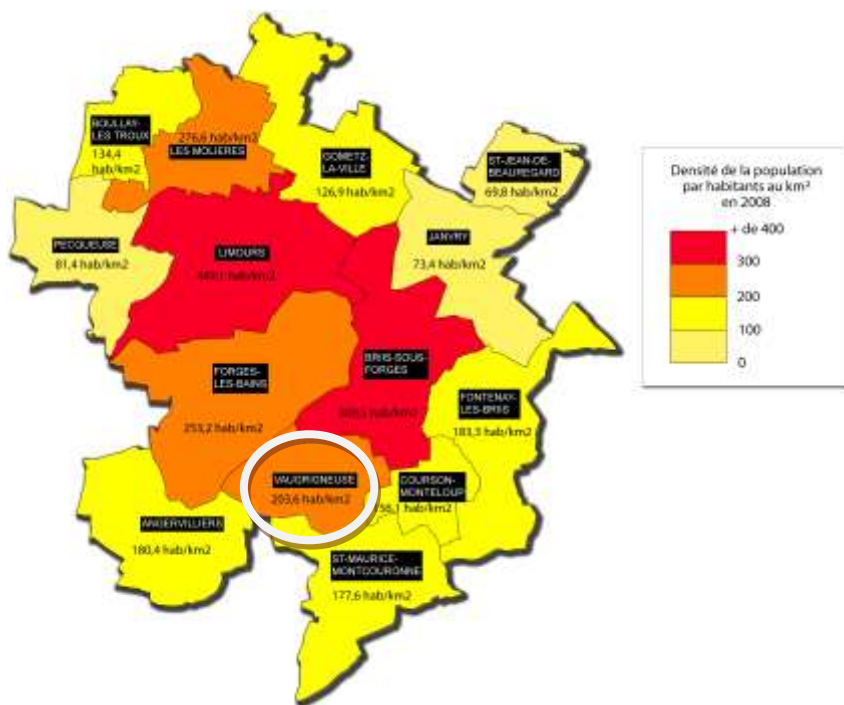


Les communes limitrophes de Vaugrignouse

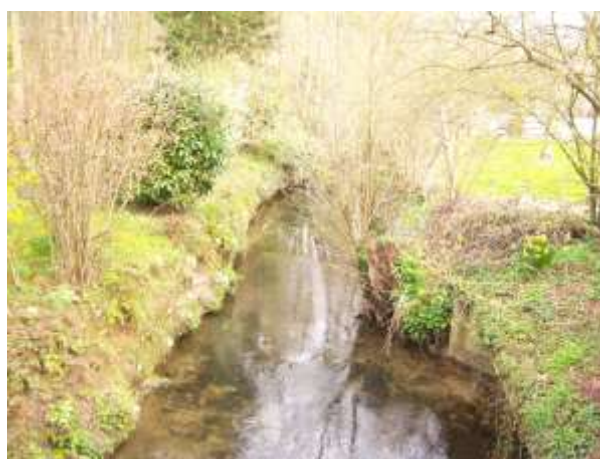


Le territoire de Vaugrigneuse couvre une superficie d'environ **606 hectares** où les espaces naturels sont largement dominants avec seulement 16 % du territoire urbanisé.

Avec une population de **1234 habitants en 2008** (données INSEE), la densité de Vaugrigneuse (**supérieure à 200 habitants / Km²**) est relativement importante comparativement aux communes voisines.



Avec ces vastes massifs boisés, des espaces agricoles et ces constructions traditionnelles, les habitants de Vaugrigneuse bénéficient d'un cadre de vie agréable en couronne périurbaine de l'agglomération parisienne. Malgré le développement de ces 30 dernières années, la commune a su préserver son caractère rural.



1.2 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune adhère à plusieurs structures intercommunales, à la compétence différente et couvrant des périmètres variés :

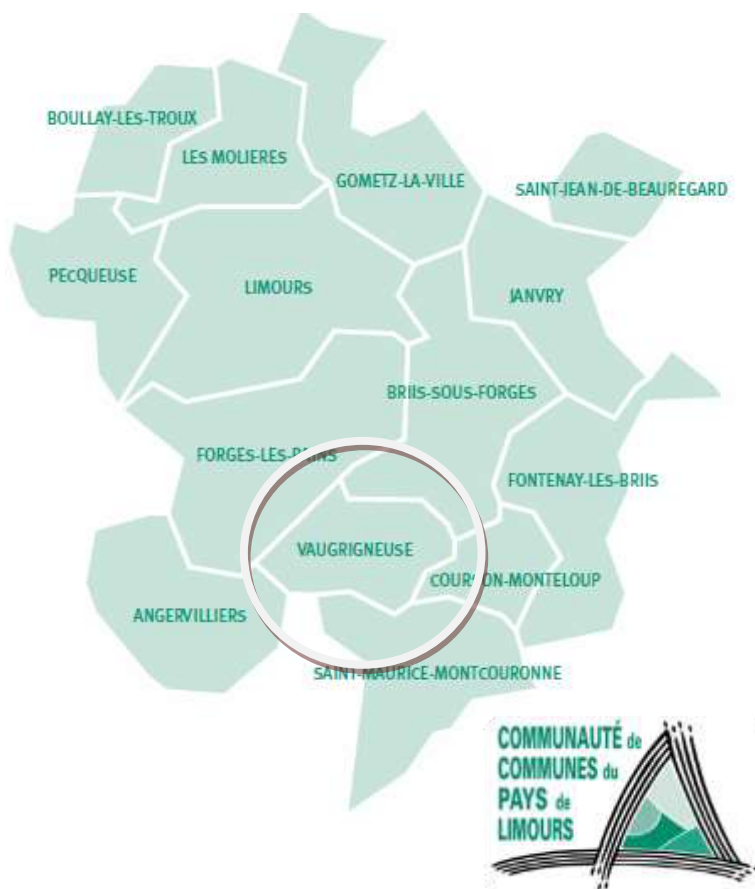
- **La Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL)**, qui a été créée le 1^{er} janvier 2002, en remplacement de l'ancien District du canton de Limours créé en 1964, regroupe 14 communes dont 11 du canton de Limours et 3 autres communes limitrophes. La commune de Vaugrigneuse a intégré la CCPL le 1^{er} janvier 2007.

Ses compétences sont :

- L'aménagement de l'espace :
Elaboration, suivi et révision d'un schéma d'urbanisme, ZAC d'au moins un hectare à vocation économique.
- le développement économique :
Etude et création de zones d'activités ou d'extension des zones existantes, promotion et valorisation des sites d'accueil d'entreprises, valorisation des activités de proximité (commerce, artisanat), service d'appui pour l'emploi.
- Protection et mise en valeur de l'environnement : Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés, préservation des chemins de randonnées, entretien des espaces verts communautaires.
- Politique du logement social : Comité intercommunal du logement, suivi du Programme Local de l'Habitat en concertation avec les communes, constitution de réserves foncières pour le logement social et aide aux projets des communes, aires d'accueil des gens du voyage.
- Action sociale : Participation à la gestion de foyer logement pour personnes âgées, gestion des centres de loisirs primaire et maternel, actions pour les modes de garde de la petite enfance.
- Action culturelle : Programmation annuelle d'activités culturelles, valorisation du patrimoine et actions favorisant la lecture publique.
- Domaine scolaire : Transports scolaires pour le second degré et transports des activités piscine du primaire.
- Compétences diverses : Imprimerie, gestion des équipements sportifs et culturels intercommunaux, promotion touristique, services aux communes et aux associations.

Mais également :

- **Le Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères** de l'Hurepoix (SICTOM). Le SICTOM regroupe 47 communes des cantons d'Arpajon, de Dourdan, de Limours, de Saint-Chéron et limitrophes.
- **Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la région d'Angervilliers** (SIAEP) qui regroupe 9 communes : Angervilliers, Briis-sous-Forges, Bruyères-le-Châtel, Courson-



Monteloup, Fontenay-les-Briis, Saint-Cyr-sous-Dourdan, Saint-Maurice-Montcouronne, le-Val-Saint-Germain, Vaugrigneuse. Il a pour compétence l'adduction et la distribution de l'eau potable sur une grande partie de la commune.

- **Le Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et de l'Assainissement du Pays de Limours (SIHA)** qui regroupe 8 communes (Briis-sous-Forges, Courson-Monteloup, Forges-les-Bains, Gometz-la-Ville, Janvry, Limours, Pecqueuse, Vaugrigneuse). Il assure le drainage et l'assainissement rural ainsi que l'aménagement du bassin de la Prédecelle. Angervilliers adhère à ce syndicat depuis mi-2009.
- **Le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de l'Orme**

1.3 – LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal s'inscrit dans la région naturelle du Hurepoix, qui se caractérise par une alternance d'agriculture et de boisements. Le territoire de Vaugrigneuse est principalement marqué par des espaces naturels et agricoles qui couvrent près de 2/3 du territoire communal.

Le village de Vaugrigneuse, dont l'espace urbain occupe un quart du territoire, se structure autour des deux axes de circulations :

- **le bourg, Launay-Courson** et la **Fontaine aux Cossons** se sont développés aux abords de la **RD 131**,
- **les hameaux de Machery et des Petites Buttes** aux abords d'un axe Est-Ouest composé de la rue de la Chardonnière, de la rue des Jardins et de la Rue de la mare aux Chats.

A noter que la ligne de TGV et l'autoroute A 10 constituent une barrière anthropique sur la partie Nord de la commune où seuls des espaces dits naturels se sont développés. Ces axes ne desservent pas la commune et les lieux de franchissement sont réduits. La fragmentation du territoire est accentuée par les remblais de protections de ces voies.

Organisation du territoire de Vaugrigneuse



Source : SIAM, 2012

1. Les données démographiques

L'analyse démographique de Vaugrigneuse est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1990, de 1999, de 2006, de 2008 et complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

2.1 – LA POPULATION COMMUNALE ET SES EVOLUTIONS

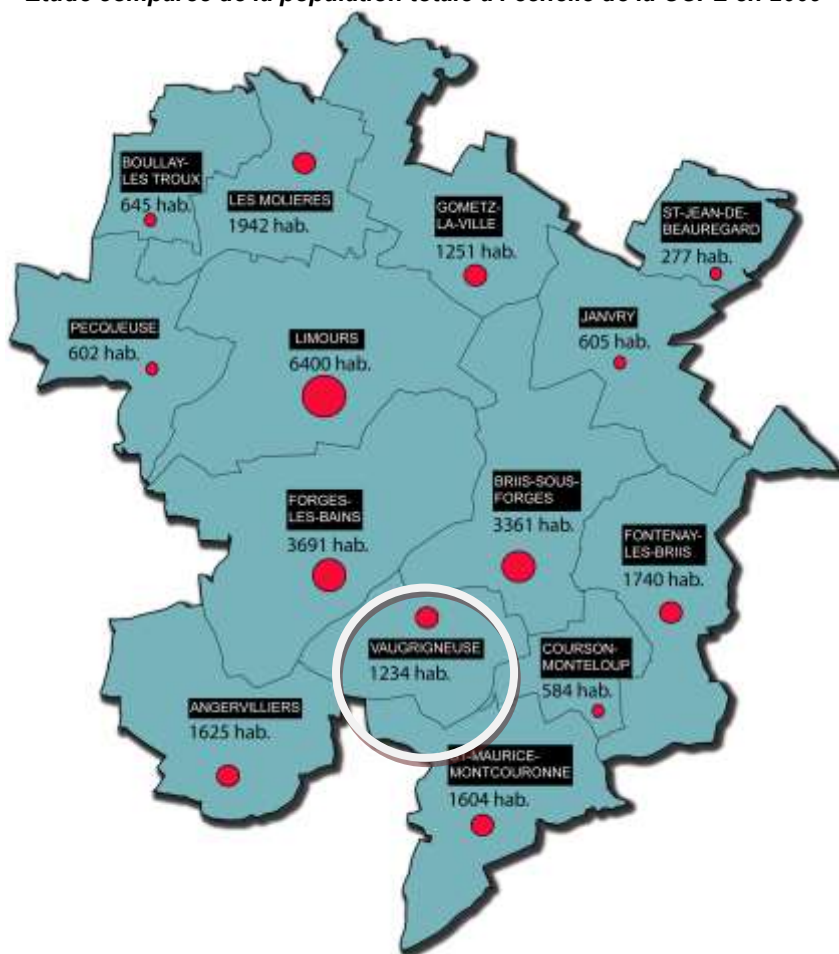
RAPPEL / Définition de la population totale selon l'INSEE

La définition de la population légale en vigueur a évolué entre celle du dernier recensement et celle en vigueur entre 1975 et 1999, ainsi :

Sur la période 1975-1999, « la population sans double compte » est l'indicateur de référence utilisé par l'INSEE dans des analyses démographiques. Ce recensement ne comptabilise qu'une seule fois les personnes ayant des attaches dans plusieurs communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité) et présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Au dernier recensement, le terme générique de "populations légales" regroupe pour chaque commune sa population municipale, sa population comptée à part et sa population totale qui est la somme des deux précédentes. La population municipale est celle qui est utilisée à des fins statistiques ; la population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires. L'indicateur « population sans double compte » ne figure plus dans les analyses.

Etude comparée de la population totale à l'échelle de la CCPL en 2009



Selon le dernier recensement, **Vaugrigneuse compte 1 234 habitants en 2009.**

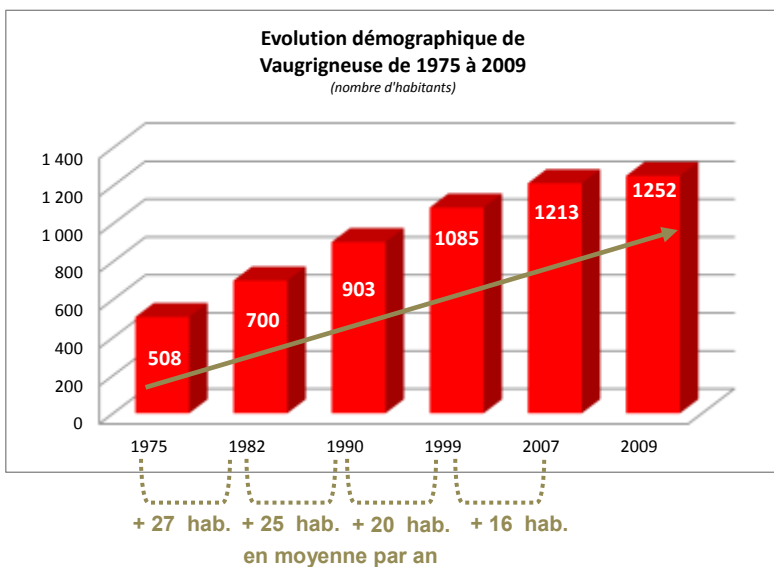
L'analyse des caractéristiques de la population de Vaugrigneuse s'appuie sur les dernières données de l'INSEE disponibles (2008). Ces données devront ainsi être nuancées.

En 2008, la commune de Vaugrigneuse accueille environ 5 % de la population communautaire du Pays de Limours (1 234 habitants). Elle se place en 7ème position démographique dans le territoire de la CCPL.

Elle est encadrée par des communes plus peuplées en 2008 notamment :

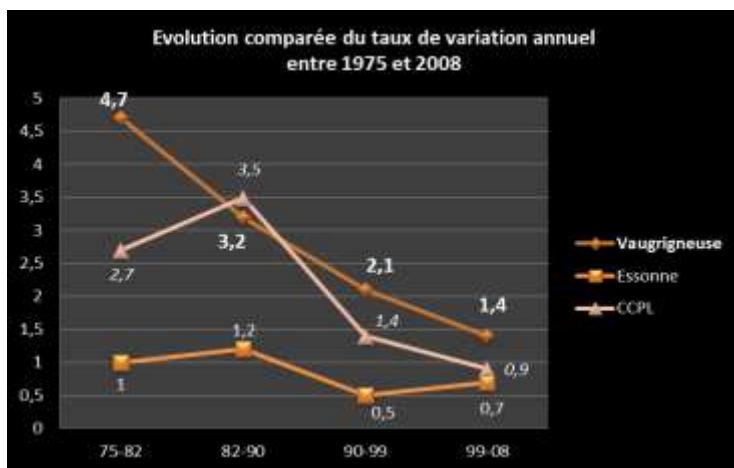
- Dourdan, chef lieu du canton, qui compte 9 625 habitants (Source : INSEE, 2008),
- Etampes avec 22 205 habitants localisée à 30 km (Source : INSEE, 2008),
- Limours avec 6 400 habitants, commune la plus peuplée de la CCPL (Source : INSEE, 2008).

Les évolutions de la population communale...



La population de Vaugrignouse a plus que doublé en 30 ans : elle est passée de 508 habitants en 1975 à 1213 habitants en 2007 et **1252 en 2009**.

Une tendance au ralentissement du rythme de la croissance démographique est constatée entre chaque période intercensitaire.



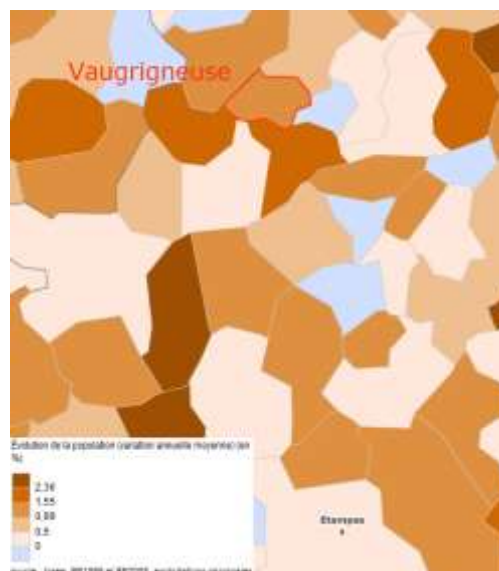
L'évolution du taux de variation annuel fait clairement apparaître **une chute du taux de variation annuel depuis les années 70 sur la commune**.

Les périodes 1975-1982 et 1982-1990 s'identifient par des taux de variation élevés (4,7 % entre 1975-1982 et 3,5 % entre 1982-1990), lié à la réalisation d'un nombre relativement important de logements. A l'échelle du département, les variations observées sont nettement inférieures. Tandis qu'un fort développement démographique est identifié dans les années 80 sur la CCPL (3,2 % pour la CCPL et

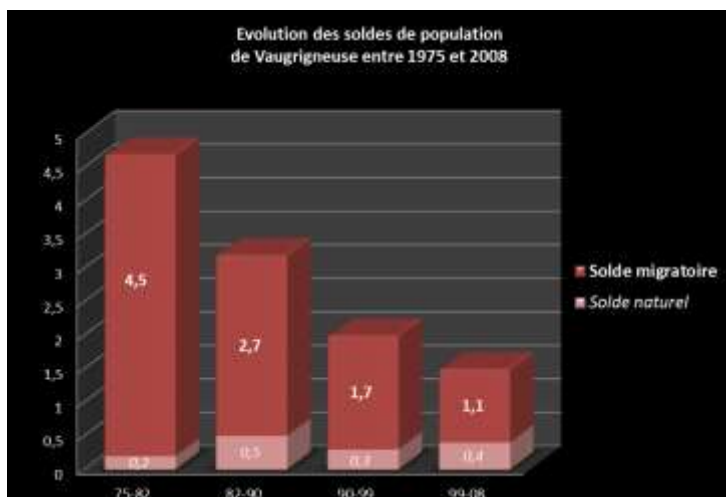
1,17 % en Essonne entre 1982 et 1990).

Suite à ces périodes de forte croissance, la croissance annuelle de Vaugrignouse et de la CCPL progresse à la baisse. Sur la dernière période intercensitaire (1999-2006), **le taux de variation annuel est plus faible qu'entre 1990-1999**. Ce phénomène est également observé à l'échelle intercommunale (1,6 % en 1990-1999 et 1 % entre 1999-2008).

Etude comparée de l'évolution de la population sur Vaugrignouse et ses communes voisines en 2008 →



Les facteurs de l'évolution démographique :



D'une manière générale, l'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

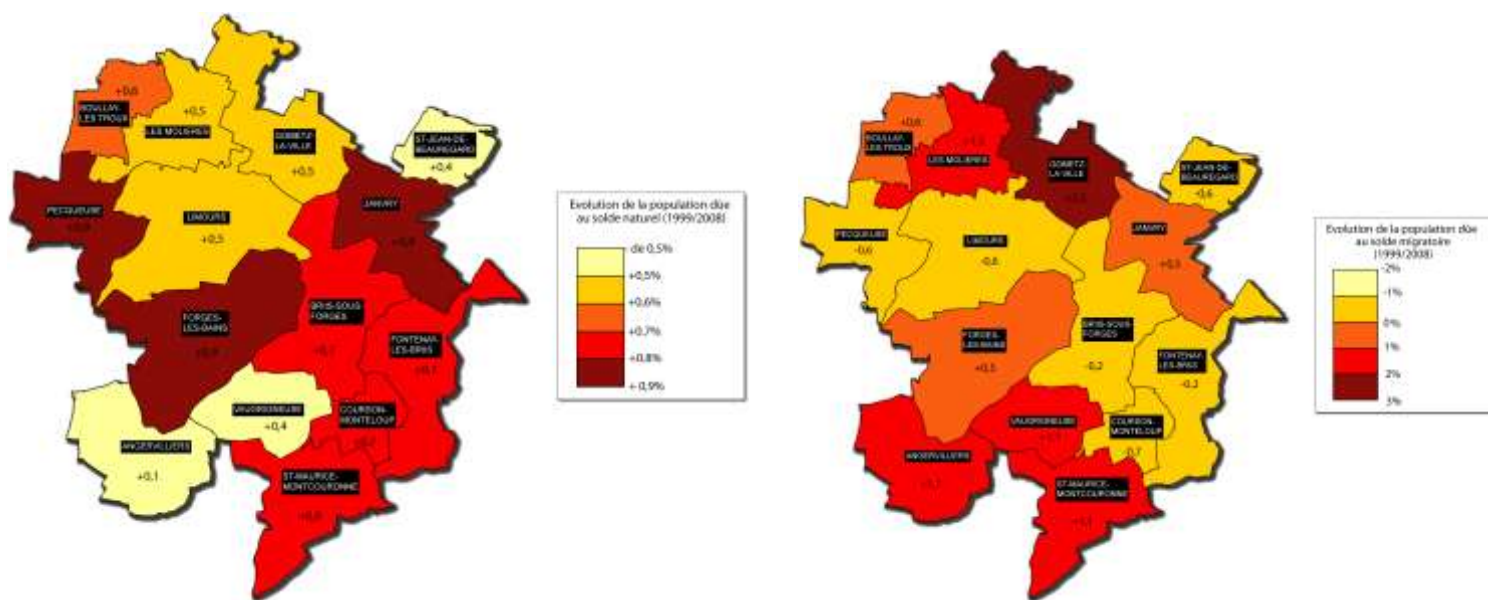
- **le solde naturel**, qui se définit par la différence entre les naissances et décès des habitants de Vaugrignouse.
- **le solde migratoire** qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) de populations à Vaugrignouse.

Sur Vaugrignouse, la variation de la population totale est issue principalement des fluctuations du solde migratoire sur 1975-99. En effet, on constate que sur chaque période le solde naturel est faible comparativement au solde migratoire.

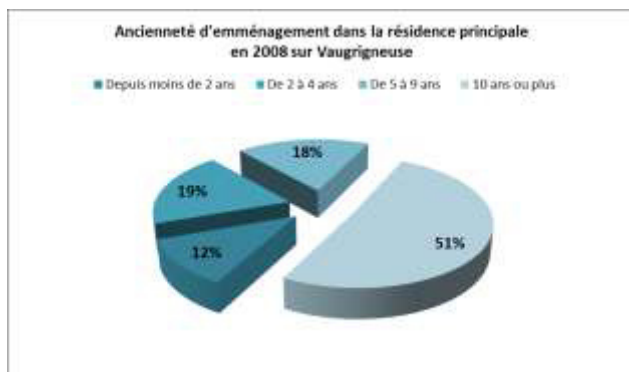
Depuis les années 70, le territoire de Vaugrignouse connaît de forte mutation avec l'arrivée très importante de nouvelles populations. Un net ralentissement est ainsi constaté à partir de 1990 où le solde migratoire chute fortement (solde migratoire de +4,5 en 1975 à +1,1 en 2008).

Même si l'arrivée de nouveaux ménages peut être observée entre 1999-2007, le solde naturel ne permet pas de compenser la baisse du solde migratoire (solde naturel de +0,4 et solde migratoire de +1,1 en 2008). Comparativement aux autres communes de la CCPL, Vaugrignouse fait partie des communes ayant un solde migratoire important et un solde naturel très faible.

Etude comparée des facteurs d'évolution démographique entre 1999 et 2008



Une forte stabilité résidentielle



Près de 1 habitant sur 2 réside sur la commune depuis au moins 10 ans en 2008 (51% des habitants) et un tiers des résidents depuis plus de 20 ans. Une forte stabilité de la population venue s'installer à Vaugrigneuse est ainsi constatée en 2008.

De plus, une stabilité de la population au sein de leur lieu de résidence est constatée puisque 67,3 % de la population réside dans le même logement depuis au moins 5 ans.



Les nouvelles populations proviennent principalement des autres communes de l'Essonne et d'Ile-de-France.

Une forte stabilité de la population est constatée à l'échelle communale. En effet, plus de 67 % des résidents habitait déjà sur Vaugrigneuse 5 ans auparavant. Toutefois, une faible mobilité au sein du parc est également constatée puisque seulement 3 % de la population a poursuivi son parcours résidentiel sur le territoire communal.

Le départ des résidents semble dû à trois types de phénomènes :

- **La décohabitation** : les enfants arrivés avec leurs parents, il y a dix ou quinze ans, et qui ont aujourd'hui entre 20 et 30 ans quittent le foyer familial pour s'installer dans les communes proposant des logements plus abordables (niveaux de prix) et plus adaptés à leurs conditions de vie (logements en location et de petite ou moyenne taille).
- **Le desserrement des ménages** : les évolutions sociales tendent vers l'éclatement des cellules familiales et donc le départ d'habitants en raison de séparations, de divorces ou de décès de l'un des membres entraînant un changement de mode de vie.
- **Le changement de mode de vie ou de la délocalisation professionnelle** : personnes âgées qui ont quitté la commune pour se rapprocher de services adaptés ou familles cherchant la proximité avec leur lieu professionnel.

Le nombre et la typologie des logements proposés ne suffisent pas à répondre à une demande locale de la part de jeunes décohabitants recherchant plutôt des logements locatifs ou en accession adaptés à leurs besoins (en termes de taille de logements) ou à leurs ressources.

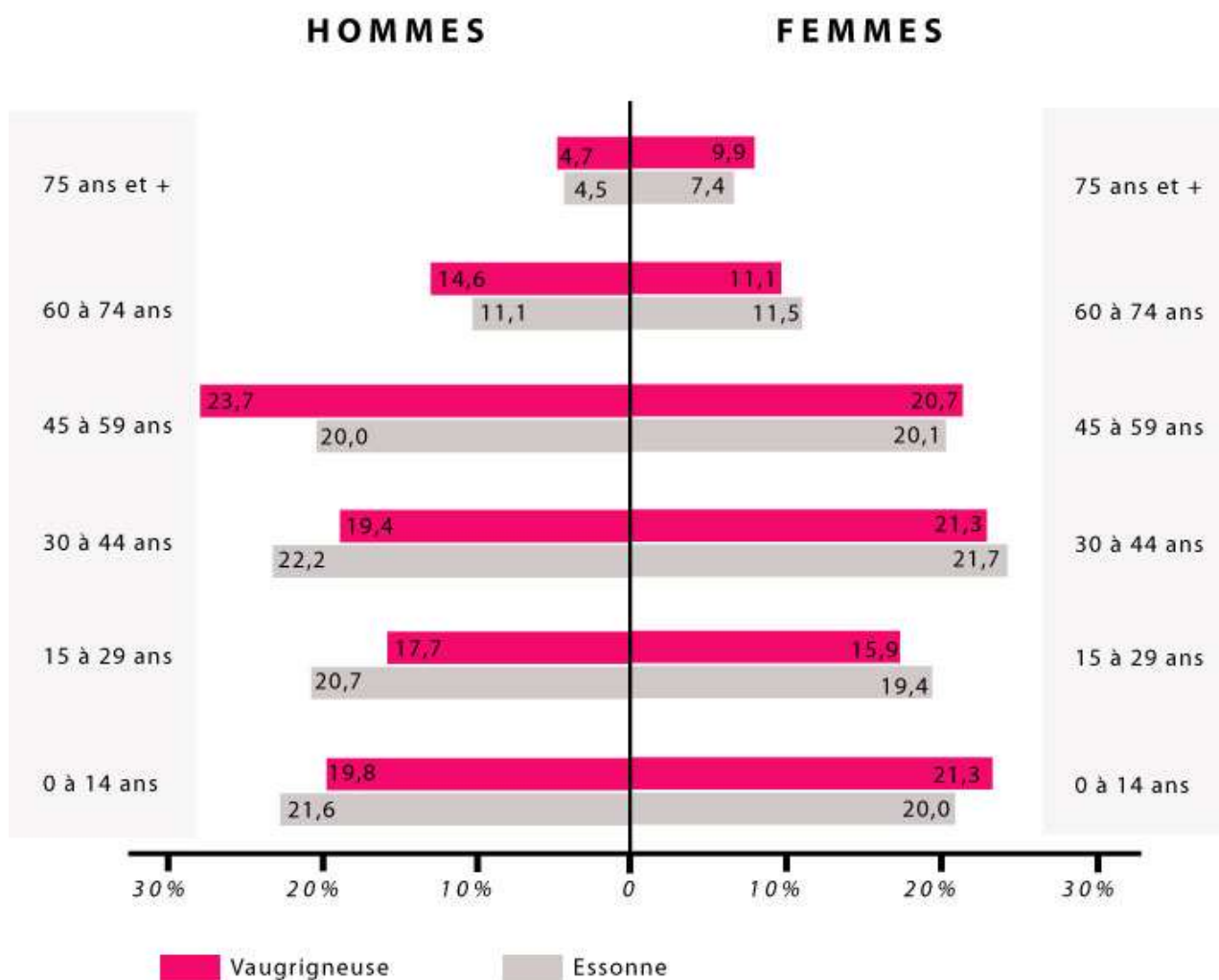
2.2 – CARACTERISTIQUES DES MENAGES ET DES HABITANTS

Structure par âge et par sexe de la population

La pyramide des âges de Vaugrigneuse en 2008 indique la composition de la population par classe d'âges et par sexe, à un moment donné. La structure de la population de Vaugrigneuse est caractérisée par :

- Une surreprésentation des femmes de 75 ans et plus qui s'explique par la présence d'un établissement accueillant des personnes âgées.
- Une forte représentation des populations les plus âgées (des 45-59 ans et des 75 ans et plus)
- Une sous-représentation des populations les plus jeunes (0-14 ans) sur Vaugrigneuse en comparaison des autres communes du département en 2008.

Pyramide des âges comparée de Vaugrigneuse et de l'Essonne, en 2008

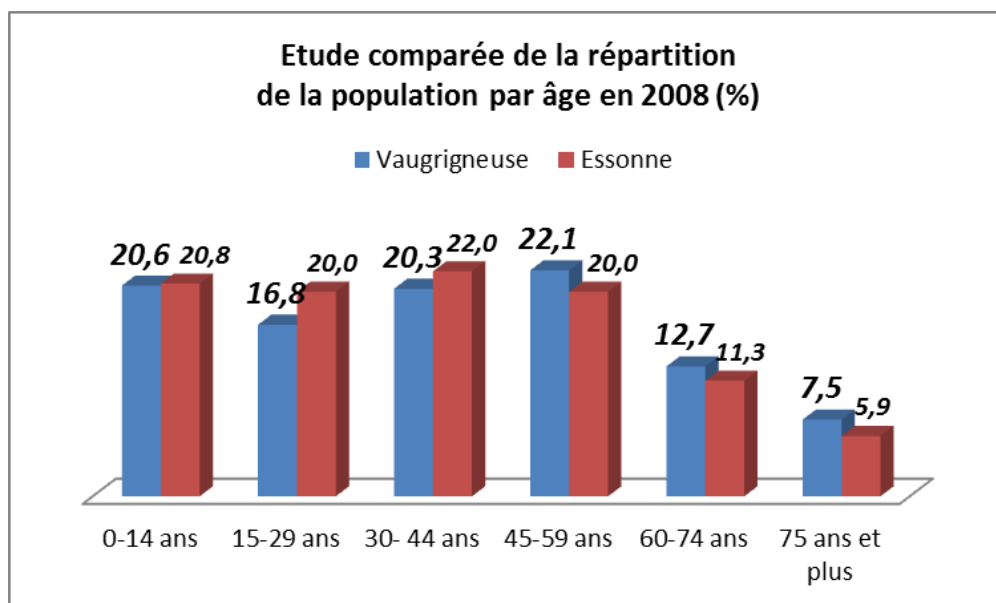
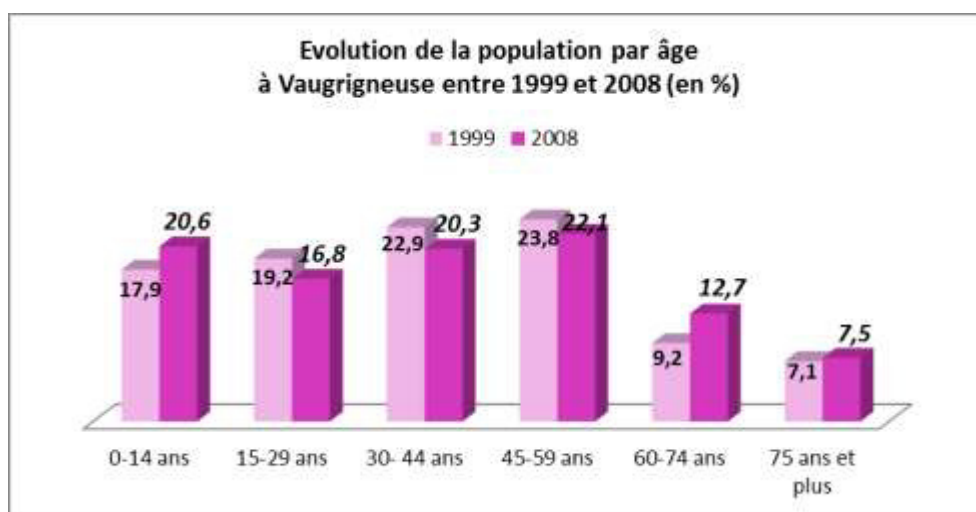


Une tendance au vieillissement de la population qui perdure

Entre 1999 et 2008, les indicateurs de jeunesse mettaient en évidence une tendance au vieillissement de la population de Vaugrigneuse, déjà constatée depuis les années 1975.

Sur la dernière période intercensitaire, la tendance au vieillissement est encore d'actualité puisque :

- La part des 0-14 ans en 2008 est supérieure à celle de 1999. Mais la population de moins de 40 ans a légèrement baissé entre ces deux périodes intercensitaires. On constate toutefois que la représentation des 0-14 ans est moins conséquente sur la commune que sur les communes essonniennes et sur la communauté de communes.
- La part des plus de 60 ans a également augmenté et reste élevée comparativement au département de l'Essonne et au territoire de la CCPL. La présence de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes sur le territoire impacte directement la structure de la population de Vaugrigneuse notamment les plus de 75 ans.



L'INDICE DE JEUNESSE (part des moins de 20 ans sur les plus 60 ans) : la tendance au vieillissement de la population n'échappe pas à la population de Vaugrigneuse malgré l'arrivée de populations nouvelles sur son territoire. L'indice de jeunesse baisse fortement entre 1982 et 2008. De plus, la part des moins de 20 ans comparativement aux plus de 60 ans est moins importante en 2008 qu'en 1999.

Evolution de l'indice de jeunesse

Indice de jeunesse	1982	1990	1999	2008
Vaugrigneuse	4,2	3	1,5	1,3
CCPL	-	-	-	0.6
Essonne	2,7	2,2	1,8	1,6
Ile-de-France	-	-	1,5	1,5

*Indice de Jeunesse = $\frac{\text{Population des } - 20 \text{ ans}}{\text{Population des } + 60 \text{ ans}}$

La taille des ménages

Evolution de la taille moyenne des ménages

	1975	1982	1990	1999	2008
Vaugrigneuse	3,2	3,2	3,0	2,6	2,6
Essonne	3,1	2,9	2,8	2,6	2,5

Depuis les années 70, le nombre de personnes par ménage a fortement diminué puisque la taille des ménages est passée de 3,2 en 1975 à 2,6 en 2008.

La taille moyenne des ménages se maintient depuis les années 2000 et reste supérieure à celle enregistrée sur le département.

EN RESUME...

L'EXISTANT

- **1234 habitants en 2008** (selon la définition de la population légale de l'INSEE). Depuis les années 70, la population a doublé.
- Une augmentation démographique constante depuis les années 70.
- Une stabilité des ménages sur la commune : près de 1 habitant sur 2 réside sur la commune depuis au moins 10 ans en 2008.

LES EVOLUTIONS RECENTES

- Une tendance au vieillissement de la population est constatée : la part des moins de 20 ans comparativement aux plus de 60 ans est moins importante en 2008 qu'en 1999.
- Une tendance à la baisse de la taille des ménages s'est amorcée depuis 1990. Toutefois, le nombre de personnes par ménage (2,6 pers./ménages en 2008) reste supérieur aux communes essonniennes.

LES BESOINS ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

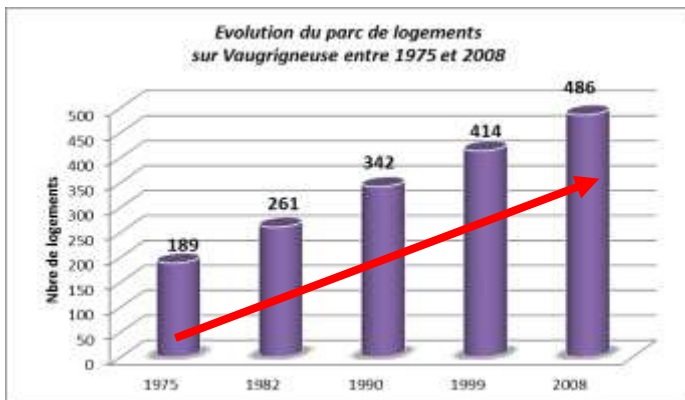
- Poursuivre le renouvellement de la population, en favorisant une croissance démographique modérée.
- Agir pour un renouvellement diversifié de la population afin de limiter le vieillissement.

3. Données générales sur l'habitat

L'analyse démographique de Vaugrigneuse est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1990, de 1999, de 2007 et complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

3.1 – EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

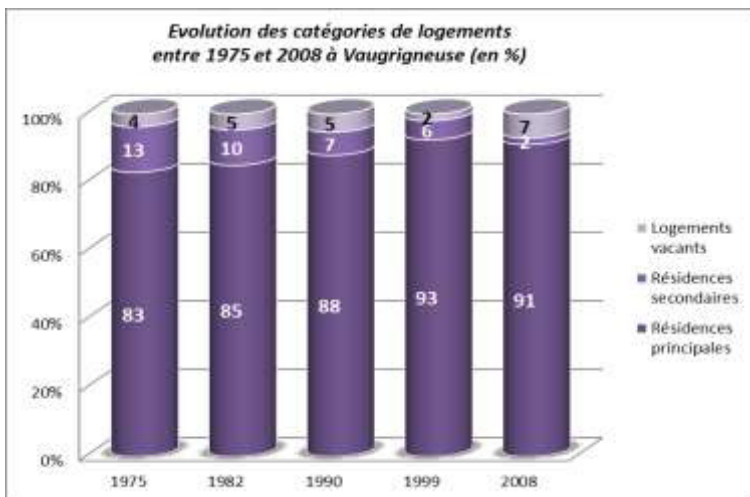
Une croissance globale du parc de logements depuis les années 70



En 2008, Vaugrigneuse compte 486 logements, soit 15 % de plus qu'en 1999.

Vaugrigneuse a connu une forte croissance constante de son parc résidentiel depuis les années 70 :

- Env. 10 logements par an entre 1975-1982 et 1982-1990
- Env. 8 logements par an entre 1990-1999 et 1999-2008

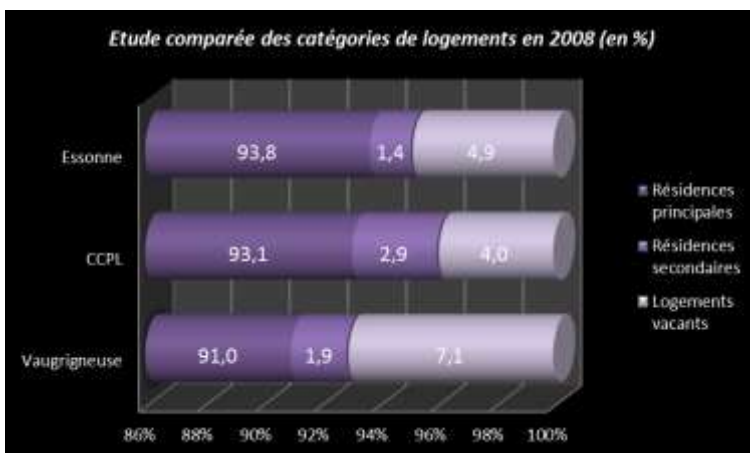


Le parc de **résidences principales** constitue une large majorité des logements (93 % du parc total en 2007).

Les **résidences vacantes** représentent une faible part des logements sur la commune mais qui reste supérieure à celles identifiées à l'échelle de la CCPL et des communes de l'Essonne.

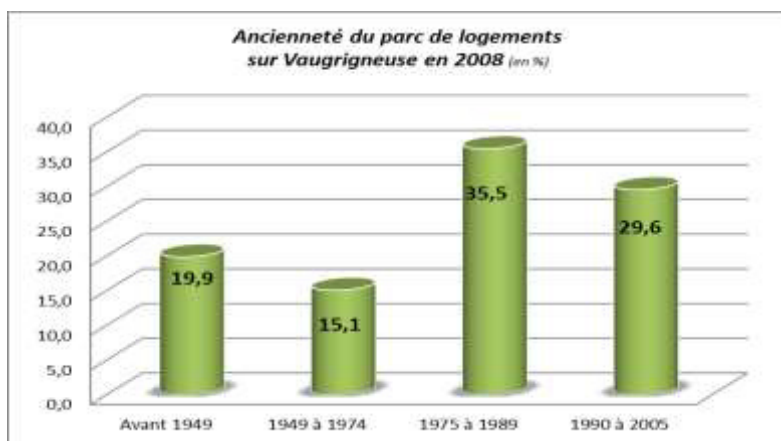
Les logements vacants sont des logements inoccupés :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).



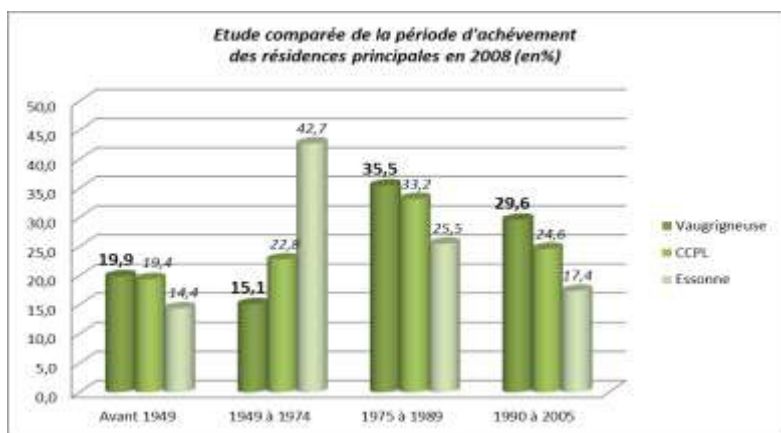
En ce qui concerne les **résidences secondaires**, leur proportion a fortement baissé depuis 1982. Ce phénomène est lié à la transformation des résidences secondaires en résidence principale du fait de l'installation définitive des occupants sur la commune.

Un développement récent du parc de logements sur la commune



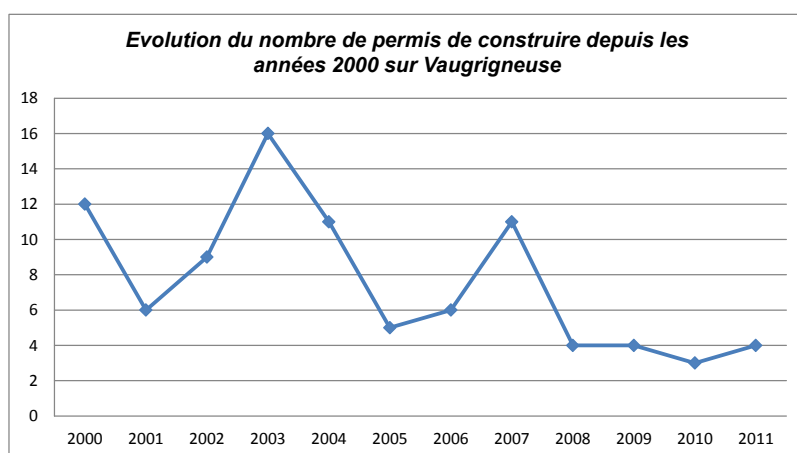
Vaugrigneuse se démarque des tendances de l'urbanisation départementale dans le sens où les périodes de forte construction de logements sont légèrement décalées.

En effet, en moyenne les communes essonniennes connaissent un fort développement de leur parc durant les 30 Glorieuses (43,5 % des résidences principales ont été réalisées sur la période 1949-1974) alors que la réalisation de logements sur la commune est faible. Le développement de la construction s'amplifie au cours des 30 dernières années et notamment sur la période 1975-1989 (31 % entre 1975-1989 et 31 % entre 1990 et 2003).



Ce développement récent est lié à la réalisation de nombreux lotissements de type habitat individuel groupé sur la commune.

Une tendance au ralentissement du rythme de construction



Depuis 2000, le rythme des constructions sur la commune connaît un ralentissement. En effet, on comptabilise en moyen :

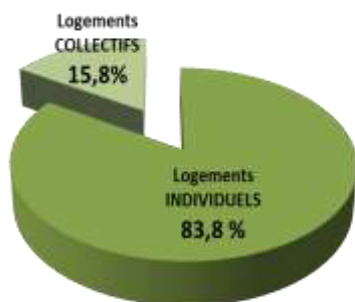
- **9 à 10 logements** par an entre **2000 et 2005**,
- alors que sur **2005-2011**, **5 à 6 logements** par an sont accordés.

3.2 – CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Un parc de résidences principales « monotypé »

En 2006, le parc de résidences principales se caractérise par une forte majorité :

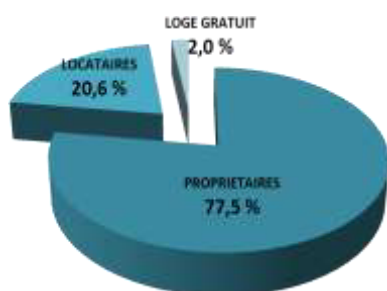
▪ *... de logements individuels*



Le parc de Vaugrigneuse est principalement constitué de maisons individuelles (83,8 % en 2008). Les logements collectifs représentent une part modérée (15,8 % en 2008) dans le parc total. A l'échelle de la CCPL (14,9 % en 2008), la répartition de typologie de logement est identique alors qu'au niveau départemental, les logements collectifs représentent près de la moitié du parc (49,2 % en 2008).

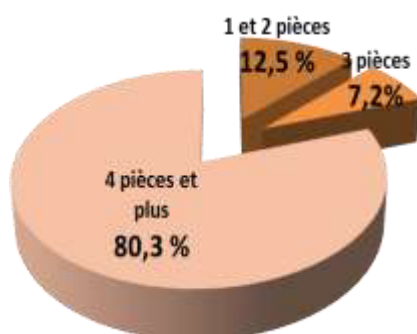
Ce phénomène tend à s'accroître entre 1999 et 2008 puisque la part des logements collectifs dans le parc total est en progression (13,3 % en 1999 et 15,8 % en 2008).

▪ *... occupés par leurs propriétaires*



Vaugrigneuse est un secteur d'accès à la propriété : près de 78 % des logements sont occupés par leurs propriétaires, contre seulement 60,8 % dans le département. La part de locataires est faible comparativement aux autres communes de l'Essonne (37%). Notons que depuis 1999, la représentation des locataires tend à augmenter (17,5 % en 1999 et 20,6 % en 2008).

▪ *... et de grandes tailles*



La majorité des logements de la commune sont des logements de grande taille (4 pièces ou plus) : 80,3 % des résidences ont au moins 4 pièces en 2008.

A l'inverse, les petits logements (1 à 2 pièces) sont peu nombreux : seulement 12,5 % en 2008.

Cette situation traduit une certaine inadéquation entre :

- la baisse de la taille des ménages, qui s'est amorcée dans les années 1980 : 3,2 personnes par ménage en 1982 et 2,6 en 2008,
- la proportion de petits logements qui semble être insuffisante pour répondre à cette demande.

Compte tenu des tendances générales d'éclatement de la cellule familiale, de desserrement des ménages et des évolutions récentes sur la commune en terme de diminution de la taille des ménages, cette situation semble se conforter voire se renforcer. Dans ces conditions, elle permet difficilement de satisfaire une

demande de la part de jeunes ménages en quête d'un premier logement (accession ou location) et pourrait renforcer le vieillissement de la population.

L'article 55 de la loi

La commune est située hors agglomération de plus de 50 000 habitants et compte moins de 1 500 habitants, elle n'est donc pas soumise à la production de 20 % de logements sociaux et n'a pas de programme local d'habitat. Cependant, dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbains, la commune doit veiller à la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

L'ensemble du parc dispose d'un excellent niveau de confort

Les résidences principales de Vaugrigneuse disposent d'un très bon niveau de confort. En effet, 99,1 % des résidences principales de la commune disposent d'une salle d'eau avec baignoire ou douche, contre 96,8 % en Essonne.

De plus, 36,1 % des résidences principales disposent d'un chauffage central individuel.

<i>Niveau de confort des résidences principales</i>	2008	%
Salle de bain avec baignoire ou douche	439	99,1
Chauffage central collectif	2	0,4
Chauffage central individuel	160	36,1
Chauffage individuel « tout électrique »	207	46,8

En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage

La loi n°2006-614 du 5 juillet 2004 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un Schéma Départemental, adopté par arrêté préfectoral le 29 janvier 2003, prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement dans ce schéma départemental. Ainsi, Vaugrigneuse n'est pas assujettis à cette disposition.

L'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage a ouvert début 2009 sur la commune de Limours. Cette aire est destinée à accueillir tous les gens du voyage (dans la limite des places disponibles) circulant sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Limours et souhaitant y séjourner.

Inscrite au Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage, l'aire intercommunale de Limours dispose de huit emplacements pouvant accueillir quinze caravanes au total. La gestion de cette aire a été confiée à SG2A, l'Hacienda, qui assure six journées de présence par semaine.

3.3 – LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient de deux points de vue ...

Quantitatifs

...Pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs socio-démographiques à partir de ...

- **Le « Point Mort »** qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Les besoins liés à l'augmentation de population** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec des scénarii de croissance démographique.

Qualitatifs

...En tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

- **La diversité de l'Habitat**, ou les besoins répondant à une demande tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel), leur taille (nombre de pièces superficielles), leur capacité d'évolution (possibilités d'agrandissement, adaptabilité à la réduction de mobilité et au handicap), leur confort, qu'enfin dans leurs financements (social, locatif ou accession).

Ces besoins et perspectives ont fait l'objet de plusieurs scénarios et hypothèses pour les prochaines années.

Détaillés ci-après, ils s'appuient sur :

- l'existant, ses atouts et faiblesses ;
- les étapes passées et les évolutions récentes ;
- les demandes et l'analyse du marché immobilier.

■ Les besoins issus du « point mort »

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée et généralisée à toutes les communes, permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

		1999-2008 (9 ans)	2008-2025 (17 ans)
<p>Ces trois phénomènes ont peu d'incidences sur l'évolution spatiale de l'urbanisation, puisqu'il s'agit de mutations au sein des zones urbaines existantes.</p>	<p>■ Le renouvellement des logements La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits. <i>Tendances futures : une poursuite du phénomène en raison du vieillissement du parc, compensé par les possibilités de mutations de bâti existant en habitations</i></p>	<u>14 logements</u>	<u>26 logements</u>
	<p>■ Les mutations de résidences secondaires Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements. <i>Tendances futures : Il en reste peu en 2008 (9). Elles continuent à diminuer et à se transformer en résidences principales dans une proportion peu significative.</i></p>	<u>-14 logements</u>	<u>- 5 logements</u>
	<p>■ Les logements vacants La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal. Cette variation est calculée à partir de situations de vacance au moment des recensements et doit donc être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail lors de la période de recensement. <i>Tendances futures : Ils sont environ 34 en 2008. L'hypothèse de diminution des logements vacants est envisagée.</i></p>	<u>26 logements</u>	<u>- 20 logements</u>
<p>C'est le facteur impliquant l'augmentation des surfaces urbaines pour loger une population égale.</p>	<p>■ Le desserrement des ménages D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale. <i>Tendances futures : Plusieurs hypothèses de taille de ménages à terme ont été retenues pour établir la fourchette de simulations :</i> - maintien de la taille des ménages à environ 2,6, hypothèse similaire aux tendances des années 1999 et 2006, - légère baisse (2,55) conforme aux tendances observées à l'échelle intercommunale, départementale et régionale.</p>	<p><u>34 logements</u> Soit 4 log. en moy./an</p>	<p><u>32 logements</u> (2,6 pers/ménages)</p> <p><u>41 logements</u> (2,55 pers/ménages)</p>
		<p>TOTAL 60 logements Soit 7 logts /an</p>	<p>Entre 35 et 45 logements Soit 2 à 3 logts /an</p>

Il a été estimé un besoin en logement d'environ **35 à 45 logements sur la période 2008-2025**, selon différentes hypothèses d'évolution démographiques et d'évolution sur le parc de logements. Dans ces

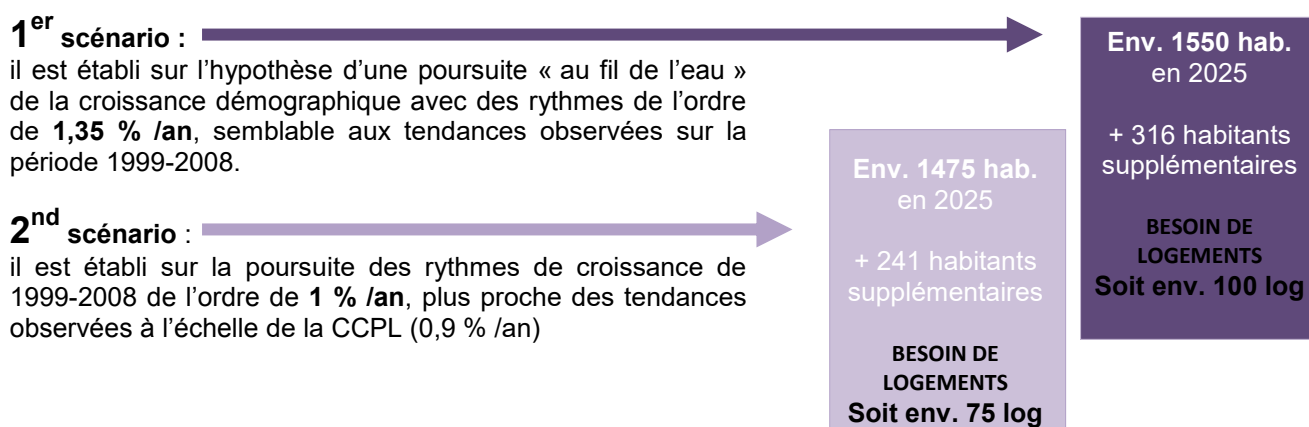
hypothèses, le facteur « desserrement des ménages » reste le plus déterminant mais également le plus difficile à définir et donc fait l'objet de plusieurs hypothèses (selon taille des ménages à terme).

■ Les besoins liés à la CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

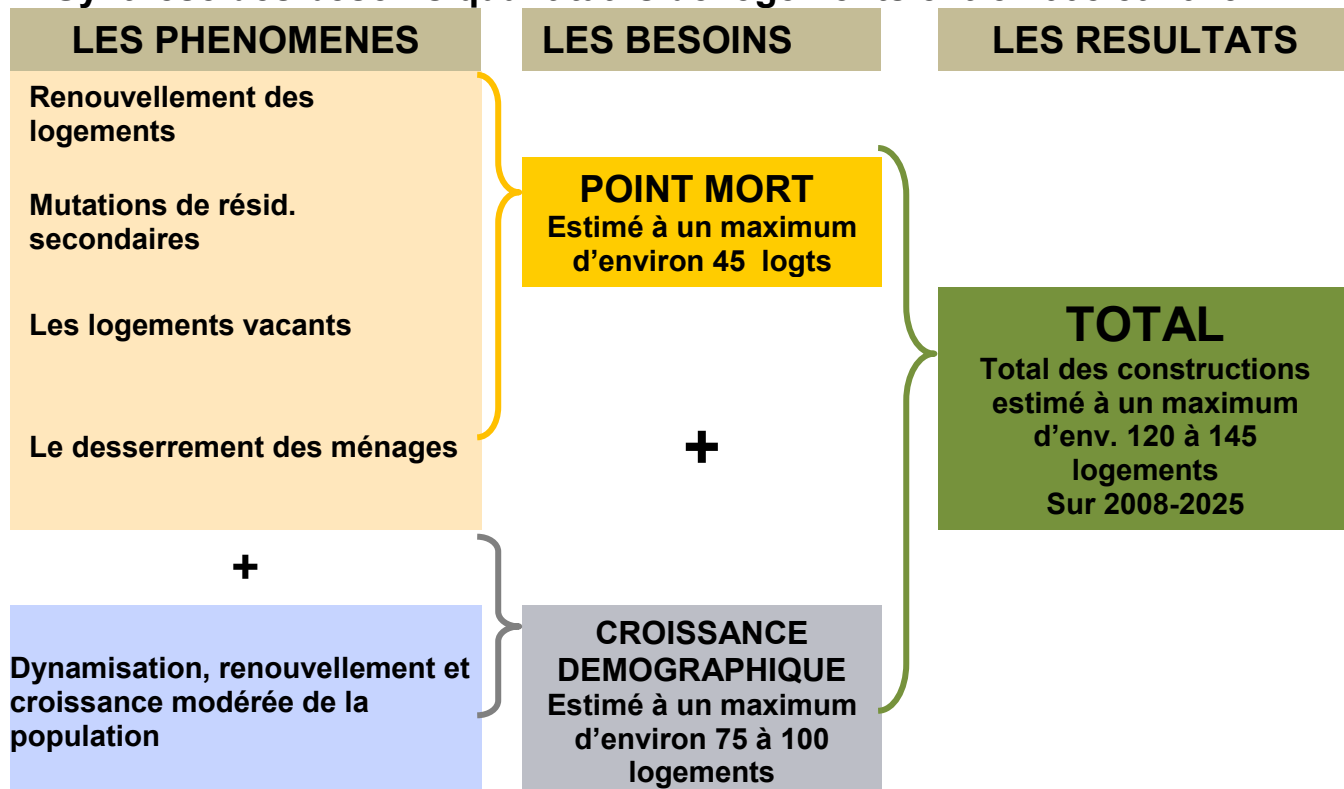
Il s'agit de définir les besoins en logement pour les populations souhaitant s'installer sur le territoire communal. Pour rappel, le taux de variation naturel de la commune est en baisse depuis les années 70 et il est estimé à environ 1,4 % en moyenne par an sur la période 1999-2008.

Afin de permettre à la population communale de se renouveler et de limiter les tendances futures au vieillissement, plusieurs scénarios d'évolution démographique ont été étudiés à partir des hypothèses suivantes :

- Une partie de l'augmentation de la population est liée au solde naturel (estimée à 20 %) et n'engendre pas directement de besoins en logements nouveaux. Ce sont les populations apportées par les migrations résidentielles.
- 2,6 personnes par logement.



■ Synthèse des besoins quantitatifs de logements entre 2008 et 2025



Il convient de prendre en compte les logements réalisés et/ou accordés depuis 2008. Une vingtaine de logements peut être comptabilisée sur la période 2008-2012.



Ces projections établissent ainsi des rythmes moyens de constructions annuels de 7 à 8 logts/an, assurant une poursuite de la construction neuve modérée.

Ainsi,

Total des constructions estimé sur 2012-2025 :
à 110 à 125 logements
Soit 7 à 8 log. en moyenne par an

■ Les besoins de diversité du parc de logements

La commune des Vaugrigneuse est attractive, notamment en raison de son cadre de vie. Elle fait l'objet d'une certaine pression foncière et d'une demande en logements de la part de populations diversifiées constituées en particulier :

1. de jeunes décohabitants de Vaugrigneuse ou des communes voisines, quittant le domicile familial et souhaitant rester dans le secteur ;
2. de jeunes ménages ou primo-accédants qui souhaitent s'installer dans un environnement urbain de qualité;
3. de familles venues de toutes régions, aux ressources plus ou moins importantes, souhaitant s'installer dans le secteur et acquérir un logement ;
4. des personnes venant s'installer sur la commune pour des raisons professionnelles, travaillant dans le bassin d'emplois à proximité.

De plus, l'amorce d'un vieillissement de la population et du phénomène de « glissement des tranches d'âges » sur la commune laisse présager des besoins en logements adaptés aux personnes âgées et seniors à moyen et long termes.

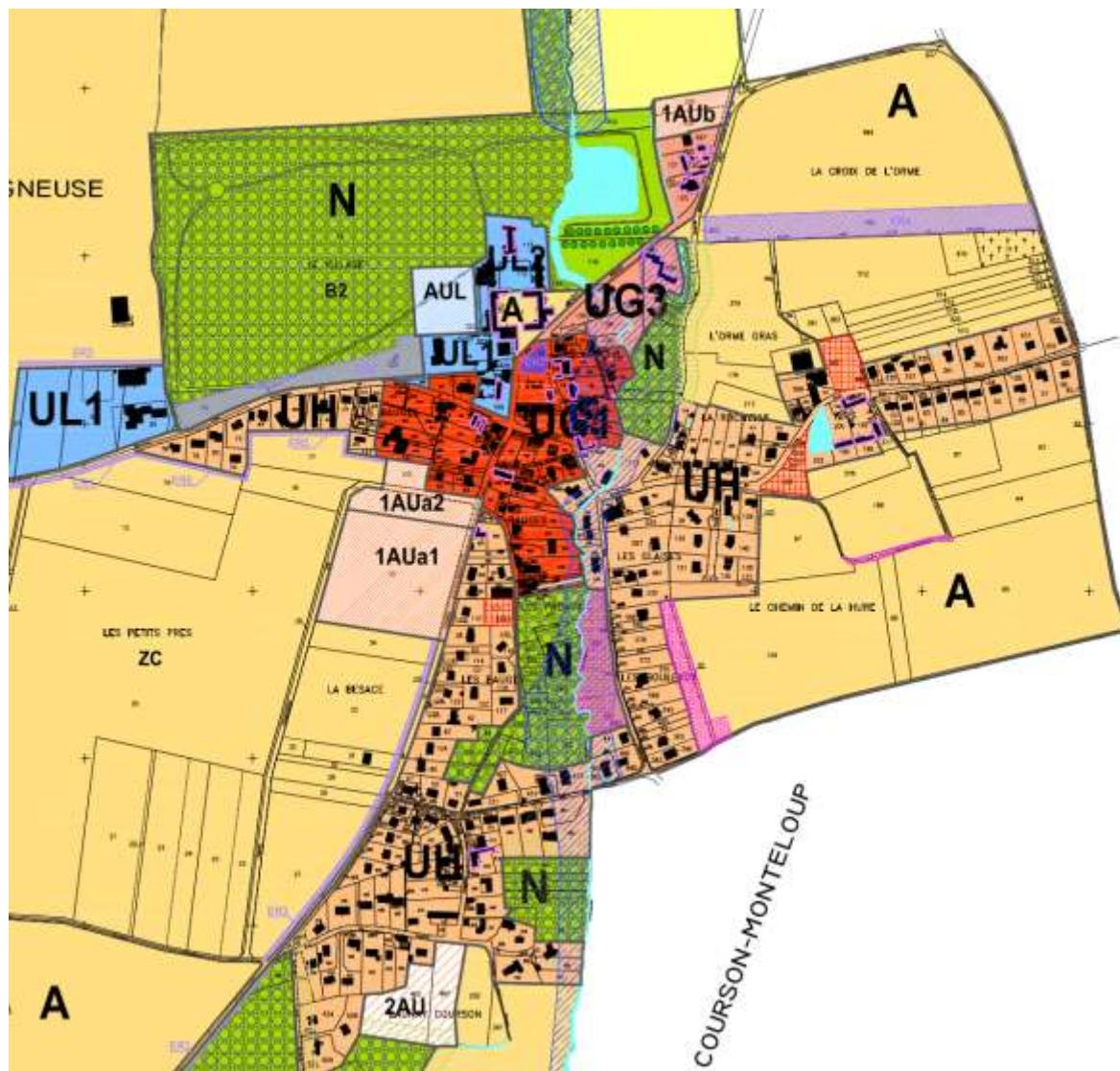
Dans ce cadre, les enjeux souhaités de développement du logement visent à diversifier le parc en vue d'élargir les possibilités d'un parcours résidentiel sur la commune, comme sur le contexte intercommunal, et notamment à permettre :



- la poursuite de réalisation de logements aidés, bénéficiant de subventions de l'Etat ou d'autres collectivités ;
- le développement d'une offre locative en collectif ou en « petit individuel » de type maisons de ville ;
- le développement de l'offre en accession, maîtrisée voire plafonnée en terme de prix de vente grâce à une politique foncière forte et volontariste ;
- une offre de terrains à bâtir ou de logements adaptés tant pour des familles établies aux revenus confortables que pour des ménages plus modestes souhaitant une accession à la propriété dans un cadre de vie de qualité.

3.4 – EVALUATION DU POTENTIEL D'URBANISATION RESIDENTIELLE

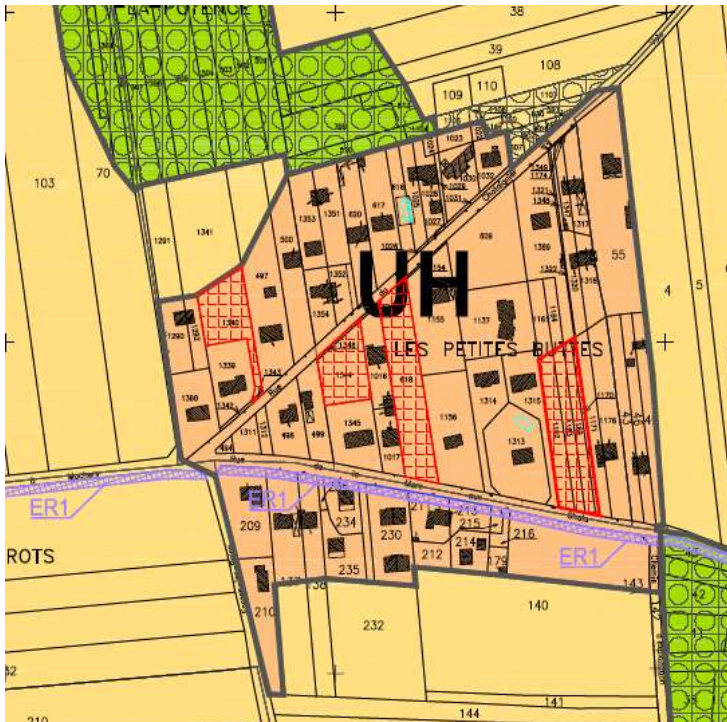
Un recensement précis du potentiel de constructions a été effectué : il prend en compte les possibilités résiduelles dans le tissu urbain (terrains libres, reconversions et renouvellement de constructions existantes) et les zones à urbaniser prévues dans le projet de PLU.

Sur le Bourg



	Potentiel résiduel dans les zones urbaines	Estimé(e) à env. 0,5 ha
	Zone à urbaniser : dont 1AUa1 et 1AUa2 1AUb 2AU	4,1 ha 2,7 ha env. 0,4 ha env. 1 ha

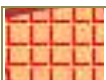
Sur les Petites Buttes



Potentiel résiduel dans les zones urbaines

**Estimé(e) à
env. 0,7 ha**

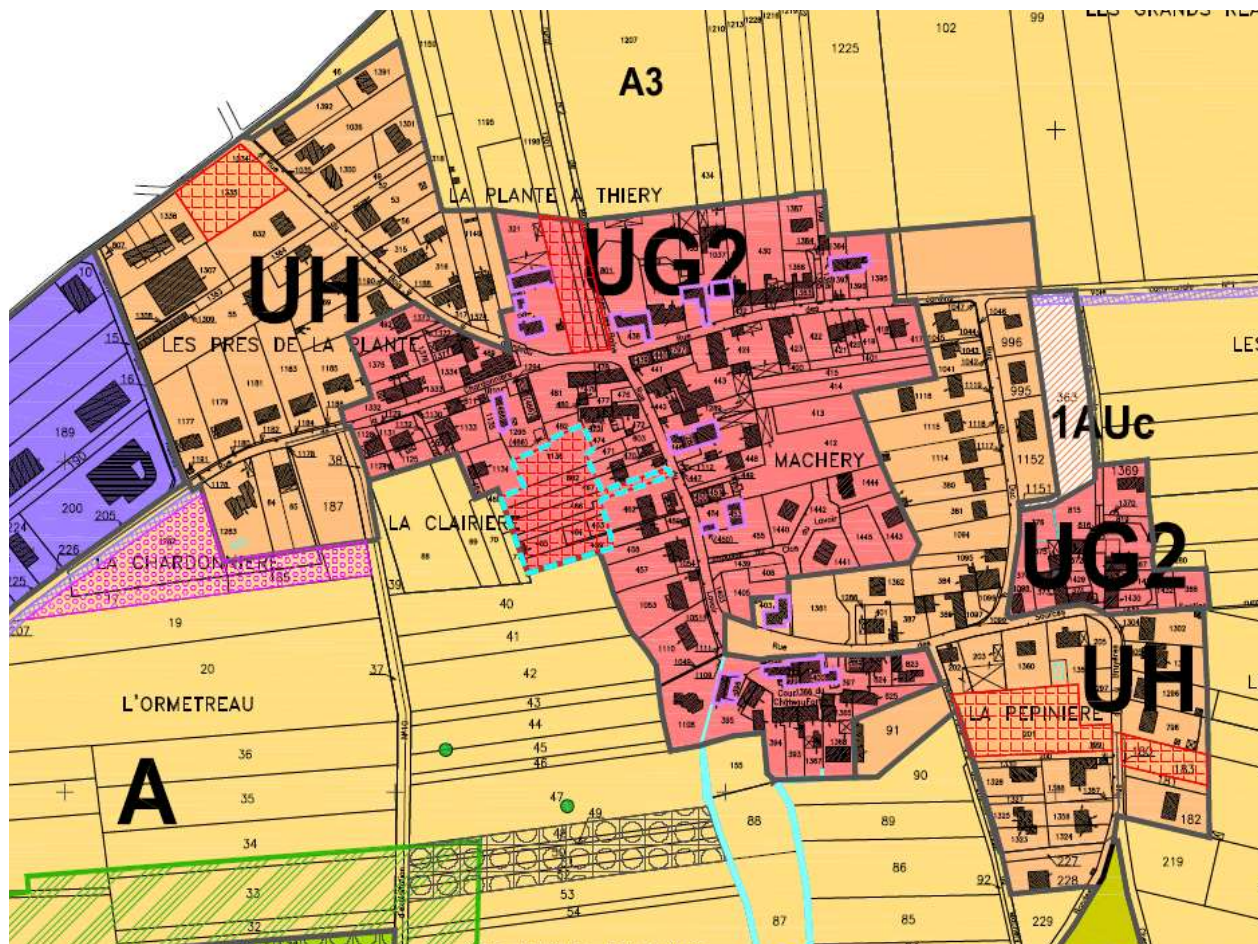
Sur la Fontaine aux Cossons





Potentiel résiduel dans les zones urbaines

**Estimé(e) à
env. 0,1 ha**

Sur Machery



	Potentiel résiduel dans les zones urbaines	Estimé(e) à env. 1, 2 ha
	Zone à urbaniser : 1AUc	env. 0,3 ha

Synthèse		Estimé(e) à
	Potentiel résiduel dans les zones urbaines	env. 2,5 ha
	Zone à urbaniser	env. 4,4 ha
TOTAL		env. 6,9 ha

Le potentiel mobilisable dans les zones urbaines existantes, estimé à environ 2,5 hectares, ne permet pas de répondre aux besoins en logements issus du point mort et aux objectifs de croissance démographique envisagés dans le cadre d'un développement modéré du village.

Ainsi, au vu des rétentions foncières dans le tissu existant et des besoins de mixité du parc sur le territoire, une extension d'environ 4,4 ha de l'enveloppe urbaine a été inscrite dans le projet de PLU. Ces disponibilités foncières permettront de couvrir les besoins en logements estimés à 110 à 125 logements sur 2012-2025.

Afin de répondre progressivement aux besoins de la population, tout en veillant à ne pas saturer les équipements publics existants, un phasage des zones d'extension urbaine a été envisagé :

- à court et moyen terme : les zones 1AUa1 et 1Aua2 dont la réalisation devra s'échelonner sur plusieurs années et dont l'échelonnement dans le temps des tranches opérationnelles devra être validé par le Conseil Municipal. La zone 1Aua1 sera ouverte à l'urbanisation dans un premier temps puis la zone 1Aua2.
- Les zones 1AUb et 1AUc pourront également être réalisées à court et moyen terme.
- à long terme : l'ouverture de la zone 2AU est conditionnée par la réalisation d'une procédure adaptée.

A noter que les simulations présentées sont calculées sur la base des hypothèses développées précédemment. Elles présentent des marges d'incertitude importantes liées :

- ❖ d'une part, aux évolutions du « desserrement » des ménages :
Quelle sera la taille moyenne des ménages dans 10 ans ?
- ❖ d'autre part, au « déblocage » des opportunités foncières dans les zones urbaines
Quels terrains seront réellement urbanisés dans les zones constructibles ?
- ❖ et enfin, aux effets induits par la loi Solidarités et Renouvellement Urbain en raison de la suppression de la taille minimale des terrains
Quelle densification attendre dans le bourg ou les hameaux ?

Par ailleurs, il est important de préciser que, conformément à la loi portant Engagement National pour le Logement, un bilan des objectifs du PADD et notamment des objectifs démographiques et de la réalisation des projets doit être réalisé **dans les 3 ans suivant l'approbation du PLU**. Ce bilan sera l'occasion d'évaluer l'état d'avancement des projets et des objectifs démographiques. L'issue de ce bilan permettra alors de statuer sur l'engagement, le cas échéant, de procédures d'adaptation du PLU dans des conditions optimales avec la connaissance plus précise des données démographiques du futur recensement.

EN RESUME...

L'EXISTANT

- **486 logements en 2008** sont recensés sur le territoire communal.
- Un parc relativement récent : le développement de la construction s'est amplifié au cours des 30 dernières années et notamment sur la période 1975-1989.
- Un parc « monotypé » essentiellement constitué par un habitat individuel de grande taille occupé par ses propriétaires.
- Un bon niveau de confort des logements.

LES EVOLUTIONS RECENTES

- **Un ralentissement du rythme de construction** depuis 2000.
- Un glissement des résidences secondaires en logements vacants.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Un besoin théorique minimal de construction de logements estimé entre **35 à 45 logements sur la période 2008-2025**, pour répondre aux besoins du point mort (sans apports démographiques).
- Un besoin théorique lié à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire estimé à environ **75 à 100 logements entre 2008 et 2025**.
- Considérant la réalisation d'environ 20 logements sur la période 2008-2012, le besoin de constructions neuves est estimé entre **110 à 125 logements sur la période 2012-2025** (7 à 8 logements par an)
- Le foncier mobilisable dans les zones urbaines et à urbaniser du présent projet de PLU est estimé à environ **6,9 ha**.
- Une volonté de diversification du parc afin de cibler une offre orientée vers les jeunes et les ménages souhaitant acquérir un bien immobilier dans des conditions adaptées à leur niveau et leurs besoins de vie.

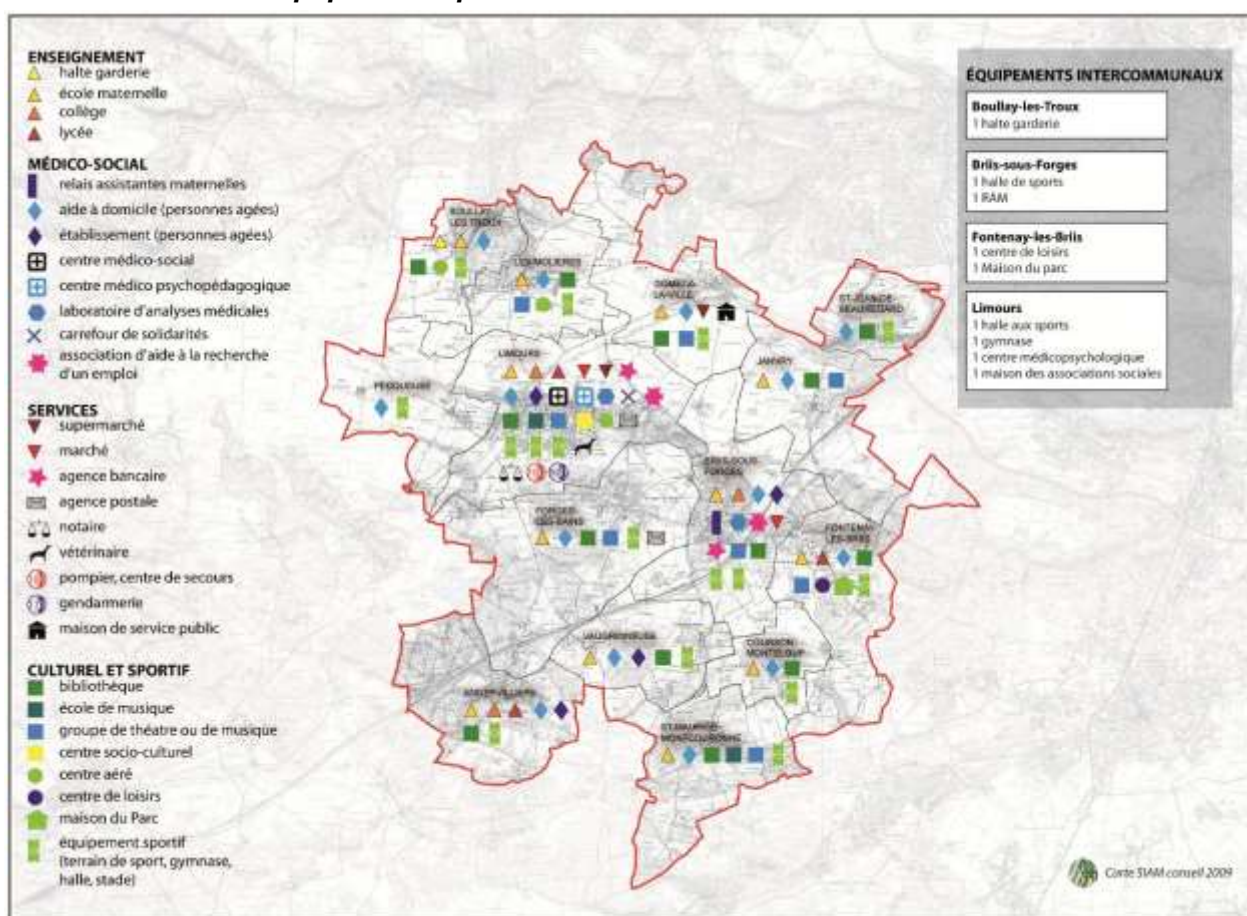
4. Les équipements et les services à la population

4.1 – LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS GENERAL

Vaugrigneuse dispose d'un niveau relativement satisfaisant d'équipements au regard de la strate démographique et à son secteur géographique.

Toutefois, Vaugrigneuse reste sous l'influence des pôles d'équipements voisins qui bénéficient d'une diversité d'équipements non négligeable notamment les communes de Limours et de Briis-sous-Forges au sein de la CCPL, et de la commune de Dourdan.

Recensement des équipements présents sur le territoire de la CCPL.



4.2 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

Les équipements publics et collectifs de Vaugrigneuse se répartissent principalement au niveau du bourg qui regroupe la Mairie, l'Eglise et l'ensemble des équipements de la commune (sportif, culturel...).

Les équipements de la commune



Source : SIAM, 2012

LEGENDE

Occupation de l'espace :

- Espaces urbains
- Espaces naturelles
 - Espaces agricoles
 - Espaces boisés

Equipements :

- Administratifs
- religieux
- Scolaires
- Médicaux
- Sportifs ou de loisirs
- Cimetière
- Lavoir

Les équipements scolaires et de la petite enfance

Equipements de la petite enfance

La commune ne dispose pas de structure d'accueil de la petite enfance.

Les parents se tournent vers :

- Les assistantes maternelles, implantées sur la commune ou à proximité, qui accueillent les enfants à leur domicile. Agréées par les services du Conseil Général (DASDY), elles n'ont en général le droit d'accueillir au maximum 2 enfants.

Un RAM (Réseau d'Assistante Maternelle) existe sur le territoire de la CCPL, dont les locaux provisoires sont situés dans le gymnase de Briis-sous-Forges. Le projet Intercommunal sur le Parc de Soucy prévoit la réalisation de locaux plus adaptés à leur besoin.

- La crèche multi-accueil du pays de Limours, localisée sur la commune de Gometz-la-Ville. Deux places sont attribuées à Vaugrigneuse.
- Le projet du Domaine de Soucy prévoit la réalisation d'une structure dont la capacité d'accueil est de 40 berceaux. Ce projet intercommunal a pour objectif d'augmenter le nombre de places d'accueil pour la petite enfance et répondre aux attentes des familles dans ce domaine.



Equipements scolaires et garderie

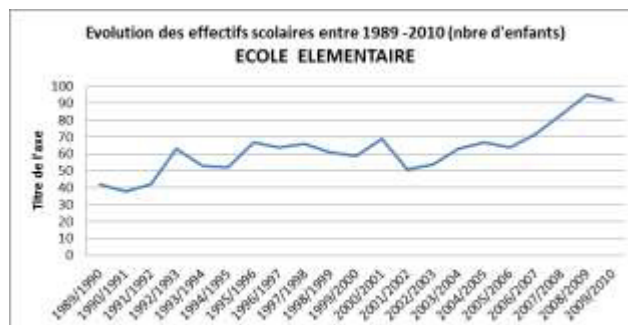
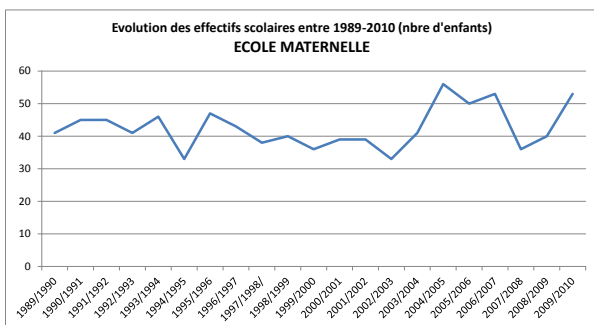
L'école maternelle, localisée rue du Noyer, accueille une cinquantaine d'enfants sur l'année scolaire 2011-2012, répartis en deux classes. Une garderie d'une surface d'environ 100 m² a été réalisée.

Le restaurant scolaire, accolé à l'école, possède une capacité d'accueil de l'ordre de 42 places. L'école bénéficie de la proximité des infrastructures sportives de la commune.

L'école primaire « Ecole des Pensées », 2 rue du Bois des Nots, possède 4 classes. Le restaurant scolaire a une capacité de 80 rationnaires en un seul service. Aujourd'hui, le restaurant sert également de garderie.



D'une manière globale, une hausse des effectifs scolaires est constatée depuis les années 90, liée au développement du parc de logements de la commune et l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants. A la rentrée 2012, l'école maternelle de Vaugrigneuse accueille 47 élèves et l'école maternelle 83 élèves.



Les établissements scolaires secondaires

La commune ne possède pas d'équipements secondaires sur son territoire. Plusieurs établissements sont présents à proximité :

Etablissements scolaires secondaires	Communes
Collège des Trois Moulins	Bonnelles

Collège Michel Vignaud	Limours
Lycée Jules Verne	

Collège Jean Monnet	Briis-sous-Forges
---------------------	-------------------

Le collège de secteur est le collège Jean Monnet à Briis-sous-Forges. Ce collège accueille 508 élèves à la rentrée 2011. Après une hausse de 47 élèves entre 2008 et 2010, les effectifs sont aujourd'hui stables.

Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

Les équipements sportifs et les espaces de loisirs

La commune dispose de **deux terrains de tennis**, un **terrain de foot**, un **boulodrome**, un **skate parc**, un **gymnase**, ainsi que **d'un jardin pour enfants**. Ces espaces de loisirs se concentrent sur le bourg.

Les équipements culturels

La commune dispose d'une **salle polyvalente** « Salle Noyer » d'une capacité de 250 personnes (Rez-de-Chaussée du gymnase), ainsi que d'une **salle pour les associations** et d'une bibliothèque.

Les équipements médicaux et sociaux

Un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes est situé sur la Fontaine aux Cossons. Cet établissement se compose d'un château et d'un parc d'environ 28 hectares. Une soixantaine de personnes sont accueillies et un agrandissement de 18 lits est en cours.



Les autres équipements

Les équipements et services publics disponibles sont les suivants :

- La Mairie, Place de la mairie,
- L'église,
- Le cimetière.

Les projets en cours de réalisation ou à venir

Plusieurs projets sont en cours ou envisagés par la municipalité afin de répondre au mieux aux besoins des Valgrigniens, notamment :

- **le recaptage des sources pour le lavoir implanté sur Machery,**
- **l'agrandissement de la maison de retraite médicalisée de la Fontaine aux Cossons,**
- **le réaménagement des infrastructures sportives : réaliser un terrain de Basket sur une partie du boulodrome existant,**
- **la construction d'un restaurant scolaire et de classes supplémentaires afin de prendre en compte les évolutions envisagées en terme de population,**
- **l'aménagement d'un espace de loisirs et de détente sur Machery.**

EN RESUME...

L'EXISTANT

- Un niveau relativement satisfaisant d'équipements au regard de la strate démographique et à son secteur géographique.
- Une concentration des équipements sur le bourg, qui regroupe la Mairie, l'Eglise, l'école maternelle et élémentaire, et les équipements sportifs et de loisirs.

LES EVOLUTIONS RECENTES ou A VENIR

- Le recaptage des sources pour le lavoir implanté sur Machery,
- L'agrandissement de la maison de retraite médicalisée de la Fontaine aux Cossons,
- Le réaménagement des infrastructures sportives : réaliser un terrain de Basket sur une partie du boulodrome existant,
- La construction d'un restaurant scolaire et de classes supplémentaires afin de prendre en compte les évolutions envisagées en termes de population,
- L'aménagement d'un espace de loisirs et de détente sur Machery.

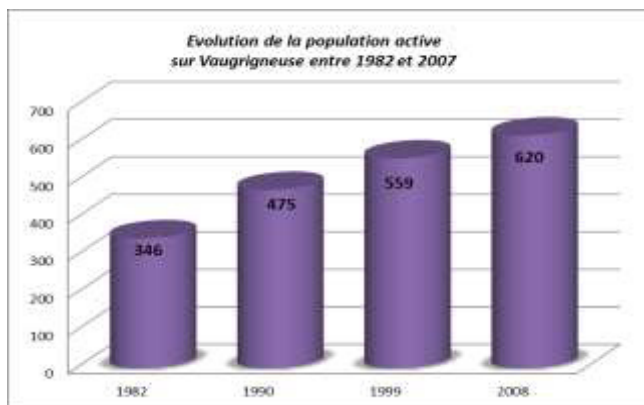
LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Maintenir le niveau d'équipements sur la commune.
- Poursuivre la politique d'équipements pour répondre aux besoins de proximité des habitants

5. Les données socio-économiques

L'analyse démographique de Vaugrigneuse est issue des recensements INSEE de 1975, de 1982, de 1990, de 1999 et de 2008 et complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

5.1 – LA POPULATION ACTIVE



Caractéristiques et évolution

La population active de Vaugrigneuse est passée de 559 à 620 actifs entre 1999 et 2008, **soit une hausse de + 9,9 %**.

Entre 1975 et 2008, une croissance continue et régulière de la population active est constatée. En effet, l'arrivée importante de populations nouvelles sur le territoire communal entre 1975 et 1990 marque une progression constante sur chaque période intercensitaire.

Taux d'activités en 2008

Vaugrigneuse	76,6%
CCPL	74,7%
Essonne	74,5%

En ce qui concerne le taux d'activité, Vaugrigneuse possède un taux élevé en 2008 comparativement aux communes de la CCPL et du département de l'Essonne.

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2008

	Hommes	Femmes	Ensemble
SALARIES	83	91,9	87,2
Titulaires de la fonction publique et CDI	73,1	81,3	77
CDD	3,7	6,7	5,1
Intérim	1,5	0,7	1,2
Emplois aidés	0,3	0,4	0,3
Apprentissage - Stage	4,3	2,8	3,7
NON-SALARIES	17	8,1	12,8
Indépendants	9,3	5,3	7,5
Employeurs	7,1	2,8	5,1
Aides familiaux	0,6	0	0,6

Les actifs travaillant dans la fonction publique ou possédant un CDI sont largement majoritaires sur la commune (77 % en 2008).

Même si la part des « NON SALARIES » est nettement inférieure à celle de « SALARIES » sur Vaugrigneuse, cette catégorie reste toutefois bien supérieure à celle de la CCPL et de l'Essonne (7,6 % sur l'Essonne et 11,2 % sur la CCPL en 2008).

Le chômage

	1999	2008
Vaugrigneuse	7,4 %	6,1 %
CCPL	6,1 %	5,5 %
Essonne	9,5 %	8,8 %

Avec un taux de 6,1 % en 2008, les habitants de Vaugrigneuse sont plus touchés par le chômage que la moyenne des communes de la CCPL mais le taux reste inférieur à celui de l'Essonne.

Une baisse du taux de chômage est constatée entre 1999 et 2008 à l'échelle communale, intercommunale et départementale.

	1999	2008
Taux de chômage des hommes	6,7 %	5,1 %
Taux de chômage des femmes	8,3 %	7,2 %

Par ailleurs, la proportion des femmes dans la population à la recherche d'un emploi est nettement supérieure à celui des hommes (5,1 % pour les hommes et 7,2 % pour les femmes). Ce phénomène a tendance à se creuser puisque le taux de chômage des hommes baisse plus fortement que celui des femmes entre 1999 et 2008.

Les établissements implantés sur Vaugrigneuse

Selon les données de la Chambres de Métiers et de l'Artisanat, Vaugrigneuse recense 37 entreprises sur son territoire en 2012, dont 78,4 % sont des sociétés.

Le développement des activités est lié à la création de nouvelles entités économiques, plutôt qu'à la réalisation de rachats ou de transferts d'entreprises.

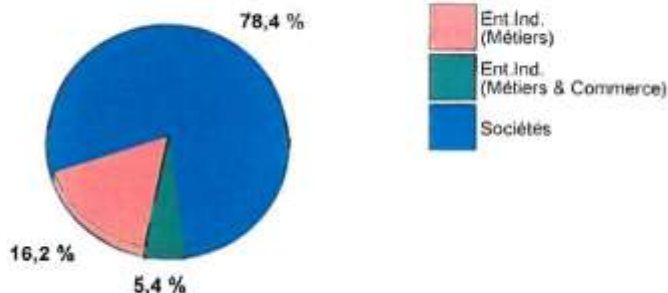
Répartition par Nomenclature des Activités au Répertoire

	Nbre d'entreprises
Aménagement, finitions	2
Bois et ameublement	2
Couverture plomberie chauffage	5
Installation électrique	2
Maçonnerie	5
Menuiserie serrurerie	5
Réparations	2
Terrassement et travaux divers	10
Transport	1
Travail des métaux	1
Viandes et poissons	2
Total	37

Nombre d'entreprises par forme juridique

	Ent.Ind. (Métiers)	En %	Ent.Ind. (Métiers & Commerce)	En %	Sociétés	En %
VAUGRIGNEUSE	6	16,2 %	2	5,4 %	29	78,4 %
	6		2		29	

(1) Les Zones sans libellé, dans les tableaux, sont des zones non renseignées, pour l'instant, au répertoire des métiers.



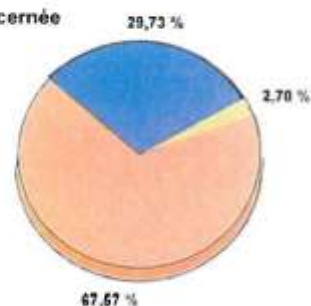
Origine des fonds artisanaux et commerciaux

Globalement

Origine établissement	En nbre	En %
Achat	1	2,8 %
Création	25	69,4 %
Transfert d'activité	10	27,8 %

Répartition pour la zone concernée

- Autre
- Création
- Rachat



Immatriculations et origines des fonds par année

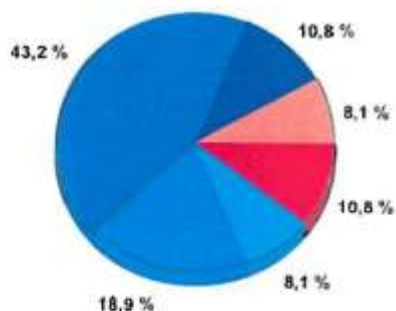
VAUGRIGNEUSE	A 2012	B 2011	C 2010	D 2009	E 2008	F 2007	G avant 2007
A - Création	1	1	3	3	5	5	73
B - Reprise							2
C - Transfert							17
D - Autre origine							1

De plus, une forte stabilité des entreprises implantées sur le territoire est constatée : plus de 80 % des entreprises toujours actives sont implantées depuis plus de 6 ans contre environ 55 % à l'échelle du département.

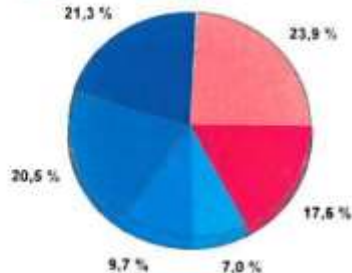
Nombre d'années d'existence des entreprises actives à ce jour (5 septembre 2012)

Nbre d'années	A Moins de 2 ans	B de 2 à 5 ans	C de 6 à 10 ans	D de 10 à 15 ans	E de 15 à 20 ans	F plus de 20 ans
VAUGRIGNEUSE	3	4	16	7	3	4
En %	8,1 %	10,8 %	43,2 %	18,9 %	8,1 %	10,8 %

Globalement, pour la commune concernée



- A Moins de 2 ans
- B de 2 à 5 ans
- C de 6 à 10 ans
- D de 10 à 15 ans
- E de 15 à 20 ans
- F plus de 20 ans

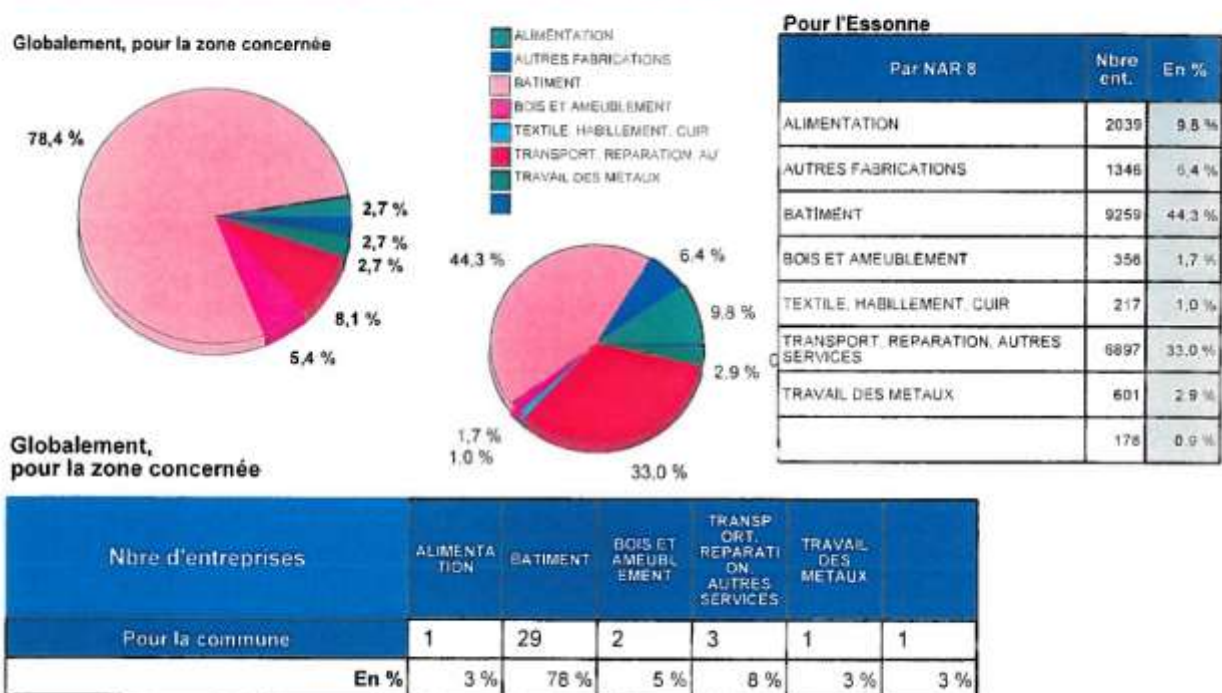


Pour l'Essonne

Nbre d'années	Nbre ont.	Pourcentage
A Moins de 2 ans	5002	23,9 %
B de 2 à 5 ans	4455	21,3 %
C de 6 à 10 ans	4275	20,5 %
D de 10 à 15 ans	2031	9,7 %
E de 15 à 20 ans	1471	7,0 %
F plus de 20 ans	3654	17,5 %

Les établissements présents sur le territoire communal sont majoritairement tournés vers le secteur tertiaire. Le territoire se caractérise par la prédominance du secteur « bâtiment », qui représente en 2012 près de 78 % des entreprises recensés sur la commune.

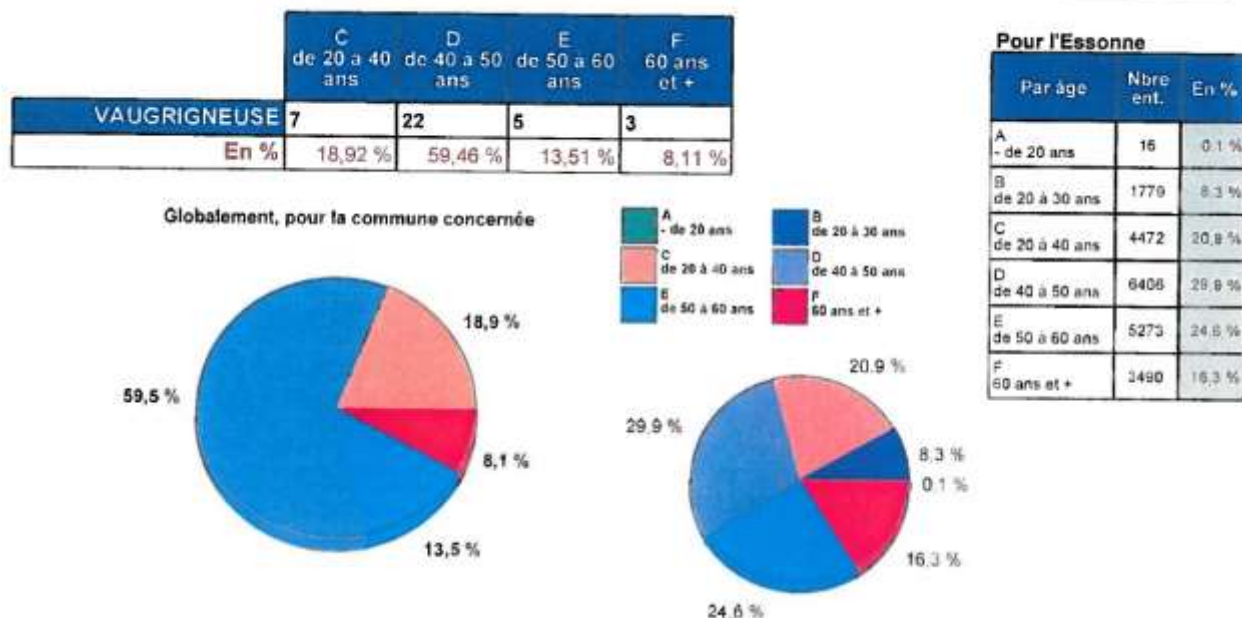
Répartition par Nomenclature des Activités au Répertoire avec une répartition des activités sur 8 postes



Les chefs d'entreprise âgés de 40 à 50 ans sont surreprésentés sur Vaugrigneuse (Catégorie D – 59,46 % sur Vaugrigneuse contre 29,9 % pour l'Essonne). En ce qui concerne les autres tranches d'âges :

- les 50 - 60 et plus sont deux fois moins représentés sur le territoire communal (Catégories E et F – 21,62 % sur Vaugrigneuse contre 40,9 % pour l'Essonne),
- un écart de 10 points est constaté pour les chefs d'entreprises âgés de moins de 40 ans. (Catégories A, B et C – 18,92 % sur Vaugrigneuse contre 29,3 % pour l'Essonne),

Répartition par l'âge du chef d'entreprise



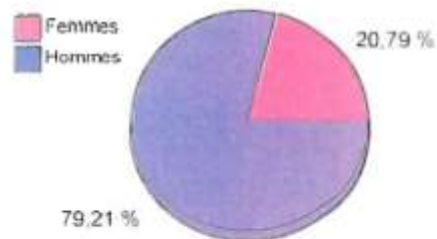
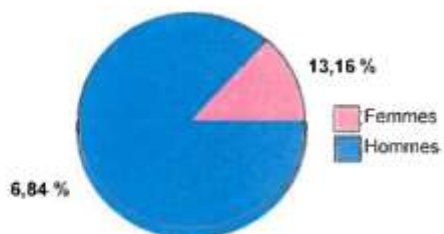
En comparaison de l'ensemble des communes du département, les femmes sont peu représentées parmi les chefs d'entreprise sur la commune.

Répartition par genre des chefs d'entreprises

Répartition détaillée pour la zone concernée	Femmes	Hommes
VAUGRIGNEUSE	5	33
En %	13 %	87 %

Pour l'Essonne	Femmes	Hommes
En %	20,79 %	79,21 %

Pour la zone géographique concernée



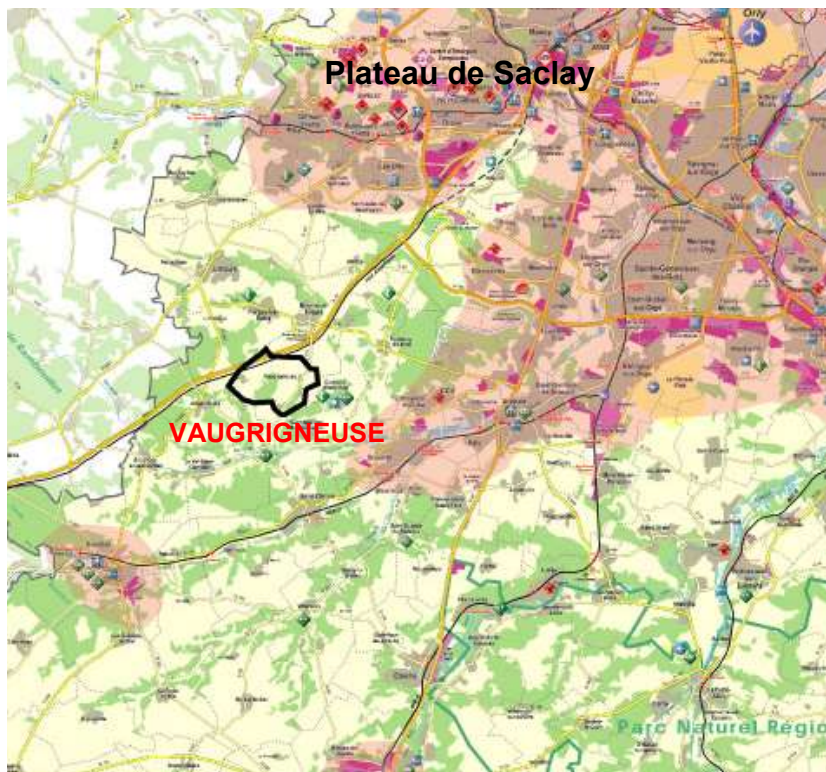
5.2 – LES ACTIVITES DANS LE SECTEUR

A l'échelle du département

Vaugrigneuse se situe au Sud des zones d'emplois dynamiques de la première couronne parisienne, où peuvent être identifiés :

- Le pôle « Versailles-Vélizy-St-Quentin », spécialisé dans les domaines de l'aéronautique, des télécommunications et des hautes technologies.
- Le pôle du Plateau de Saclay qui se compose d'établissements de recherche scientifique, de sièges sociaux de grands groupes, et de hautes technologies.
- Le pôle de Massy, première ville de l'Essonne en termes d'activité économique.
- Le pôle d'Orly où 25 000 salariés sont enregistrés sur l'Aéroport Paris-Orly.

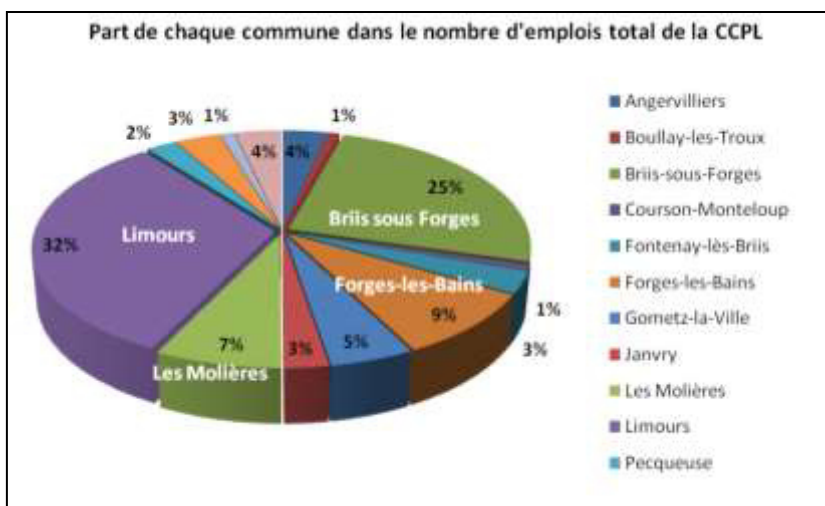
Identification des pôles d'emplois à proximité de Vaugrigneuse



A l'échelle de la CCPL

A l'échelle de la Communauté de Communes, deux communes concentrent à elles seules la majorité des emplois de la CCPL :

- **Limours** avec 2 189 emplois, est ainsi le principal pôle économique. Thalès Air Défense est le plus gros employeur de la commune avec près de 500 employés.
- **Briis-sous-Forges** concentre, en 2008, 1 174 emplois. L'Hôpital de Bligny, qui concentre plus de 700 emplois, explique ce constat.



En 2008, Vaugrigneuse compte 620 actifs pour 155 emplois (ce qui représente 2,7% des emplois présents sur la CCPL). La dichotomie entre l'offre d'emplois et le nombre d'actifs engendre un flux important de déplacement domicile/lieu de travail.

5.3 – LES ACTIVITES A VAUGRIGNEUSE

L'organisation du tissu économique

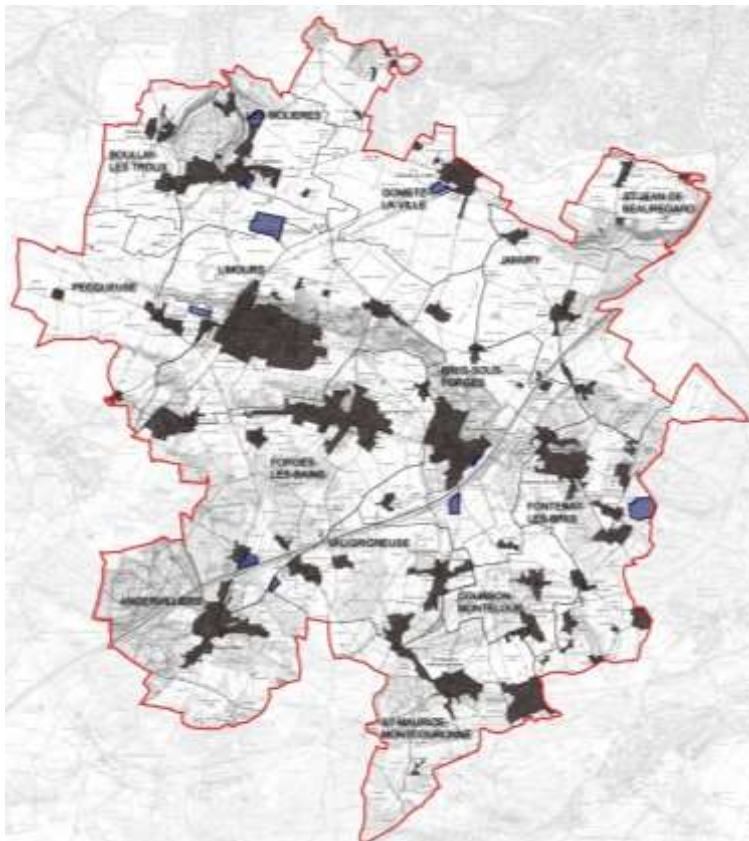
Le tissu économique de Vaugrigneuse est développé et se concentre principalement sur le hameau de Machery. En 2012, 68 entreprises sont recensées sur la commune. Une part importante d'auto-entrepreneurs est constatée.

Vue aérienne de la ZA de Machery



Source : Google Earth, 2012

Les zones d'Activités de la CCPL



Source : Diagnostic du SCOT de la CCPL

Au total, **4 principales zones d'activités économiques** ont été recensées sur la CCPL. Il s'agit de :

- **Forges-les-Bains** : 3 hectares occupés par 6 entreprises,
- **Gometz-la-ville** : 2,5 hectares occupés par 25 entreprises,
- **Limours-Pecqueuse** : 5 hectares occupés par une quarantaine d'entreprises,
- **Vaugrigneuse** : 2,5 hectares, 16 entreprises.

Extension possible de la zone inscrite au POS de 3,34 ha (0,55% du territoire)

Le tissu économique de Vaugrigneuse est composé : d'une Zone d'Activités Economiques, regroupant environ 16 entreprises sur 2,5 hectares. La commune compte environ 70 entreprises sur son territoire.

Des entreprises majoritairement de petite taille

Plus de 98 % des entreprises implantées sur la commune possèdent moins de 10 salariés. Toutefois, la maison de repos se distingue par son nombre d'emplois.

Les commerces et les activités de proximité

La commune s'inscrit dans un environnement commercial fort contribuant à l'évasion commerciale. Avec le développement de grandes surfaces, de nombreux villages ont perdu leur alimentation générale provoquant ainsi une dévitalisation de leur bourg. Le territoire de Vaugrigneuse ne comptabilise aucun commerce de proximité en 2012.

A proximité immédiate du territoire communal, des commerces de proximité variés :

- **La commune de Forges-les-Bains** comprend une dizaine de commerces et services à environ 6 minutes en voiture. L'offre commerciale se compose ainsi d'une superette de l'enseigne Coccimarket, deux bars/restaurants, un bar/tabac/PMU/loto, une pâtisserie/boulangerie/glacerie, une boutique de décoration, un fleuriste, un coiffeur, une pharmacie, une agence immobilière...
- **La commune de Briis-sous-Forges** dispose d'un appareil commercial complet assurant les besoins de première nécessité. Elle compte une vingtaine de petits établissements regroupés dans le centre bourg, le tissu commercial est constitué d'une variété typologique de commerces couvrant les besoins de proximité des habitants tant dans l'alimentation, l'équipement de la personne ou de la maison....
- **Le Val-Saint-Germain** présente en son cœur de village une alimentation générale « Le Relais des Mousquetaires ».
- Un commerce multi-services est en cours de réalisation sur la commune d'**Angervilliers**.
- Plus au Nord, **la commune de Limours** apparaît comme un pôle relais dans le secteur, attractif pour les petites communes qui ne disposent d'aucun équipement ou d'un dispositif très restreint.
- Le **centre commercial régional Ulis 2**, situé sur la commune **des Ulis** accueille environ 110 boutiques et plusieurs locomotives commerciales notamment Carrefour.

6. Diagnostic agricole et forestier

6.1 – ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole joue un rôle de premier plan dans le maintien et la valorisation du paysage et des potentialités sur le territoire.

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du recensement général (base de données Agrestes). Il a été réalisé en 1988, 2000 et 2010 pour les informations les plus récentes. Ce recensement s'attache à définir la structure des exploitations, les différents statuts, les modes de production, la composition des exploitations, les productions, le matériel utilisé...

Sur le territoire de Vaugrigneuse, l'agriculture occupe une place importante en termes d'occupation des sols.

La commune est située dans la région agricole de l'Hurepoix, celle-ci est représentée essentiellement par la culture intensive dont les principales productions sont les céréales notamment le blé, l'orge et le maïs et les oléagineux comme le colza.

Les régions agricoles de l'Essonne



Exploitations agricoles Ayant leur siège dans la commune			Superficie Agricole Utilisée en hectare			Superficie Agricole Utilisée moyenne en hectare			Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel		
1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010	1988	2000	2010
12	14	4	648	723	411	54	52	103	16	15	11

Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments			Superficie des terres labourables en hectares		
1988	2000	2010	1988	2000	2010
77	72	79	579	644	365

Le territoire de Vaugrigneuse se caractérise ainsi :

- **des exploitations sont moins nombreuses....** Le RGA fait état entre 1988 et 2010 d'une baisse du nombre d'exploitations agricoles significative sur le territoire de la commune. Celles-ci passent de 12 exploitations en 1988 à 4 en 2011.

- **... mais qui s'agrandissent de plus en plus...** La pratique de grandes cultures semble être une condition pour assurer la pérennité de l'exploitation. La diminution du nombre d'exploitations favorise la concentration des activités agricoles et l'augmentation de la surface agricole utile (SAU) moyenne par exploitation. Cette surface est en 2010 de 103 hectares en moyenne par exploitation sur le territoire de la commune alors qu'elle était en 1988 de 54 hectares.

Part dans la Surface Agricole Utilisée en 2010	
Céréales	63 %
Oléo-protéagineux	18 %
Surface toujours en herbe	8 %

- **... toutefois un maintien de l'élevage est constaté.** Entre 1988 et 2010, le cheptel est évalué à environ 77 à 79 bêtes sur Vaugrigneuse. Le haras de la Fontaine s'étend sur 100 hectares de terres dont 60 hectares de surface sont toujours en herbe pour le pâturage des chevaux et la récolte du foin. Les 40 hectares restants sont exploités en cultures céréalières essentiellement pour l'alimentation des chevaux.

- **le nombre d'Unité de Travail Annuel et la Production Brute Standard moyenne diminuent...** La diminution du nombre d'exploitations agricoles s'accompagne logiquement d'une baisse du nombre d'unités de travail annuel (UTA). Si 16 UTA étaient recensées en 2000, 11 sont identifiables sur Vaugrigneuse en 2010. 50 % des exploitations comptent des salariés permanents en 2010. De plus, on constate une diminution de l'ordre de 10 % de la Production Brute Standard moyenne entre 2000 et 2010. En 2010, elle oscille aux alentours de 42 000 € en 2010.

- **les exploitations spécialisées en «grandes cultures»** Les exploitations appartenant à l'orientation technico-économique (OTEX) «grandes cultures» sont majoritaires sur le territoire selon les données de la DRIAAF.

- **une pyramide des âges caractérisée par une faible représentation des moins de 40 ans...**

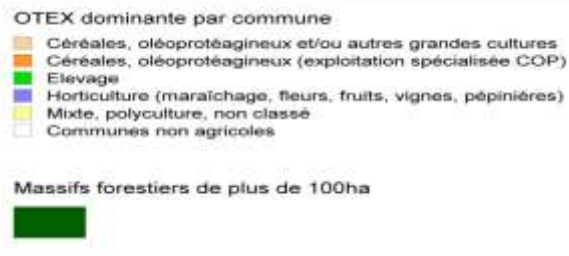
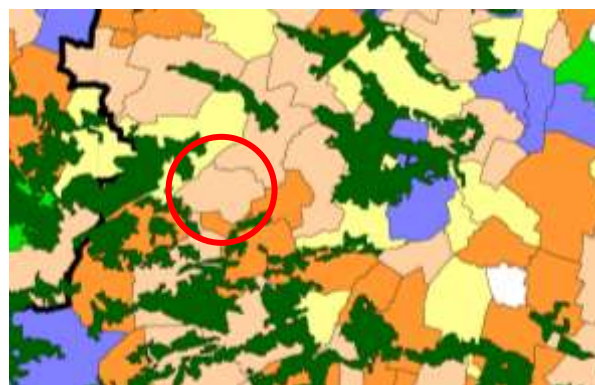
Parmi les chefs d'exploitations présents sur le territoire, plus de 75 % ont plus de 40 ans en 2010. Dans un contexte général où les installations sont peu nombreuses et les cessations d'activité fréquentes, la représentation des jeunes exploitants est importante pour garantir la pérennisation de l'activité dans le temps.

Si les moins de 40 ans représentent environ 25 % des chefs d'exploitations, on constate que les chefs d'exploitations possédant une formation supérieure est du même ordre (25 %). Une corrélation peut sembler-t-il être mise en évidence.

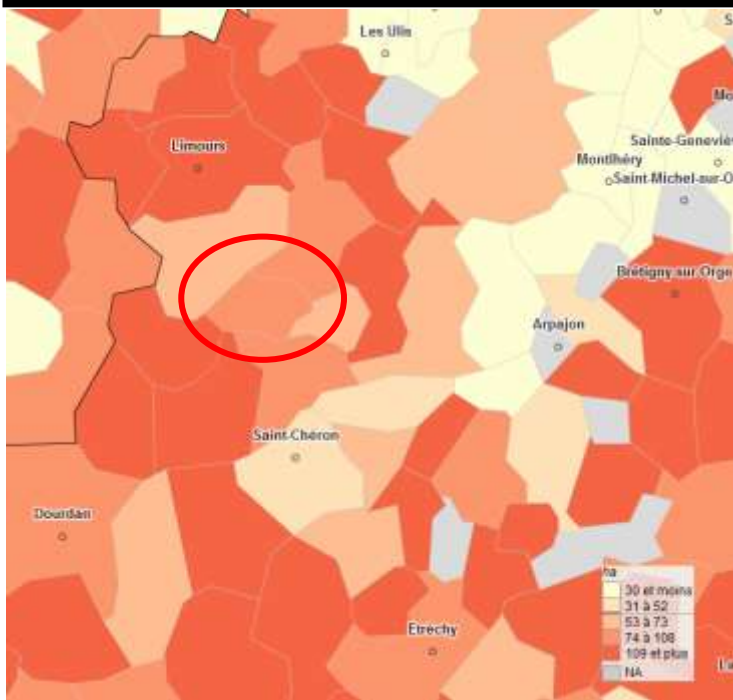
- **... et une absence des femmes...** En 2010, la représentation des femmes parmi les chefs d'exploitations est nulle.

- **une baisse des exploitations sous forme individuelle...** Dans ce contexte de recherche de rentabilité et de productivité, les exploitations en statut individuel sont en recul. Si plus de 50 % des exploitations se développent sous forme individuelle, une baisse de 25 % est constatée entre 2000 et 2010 sur le territoire de Vaugrigneuse.

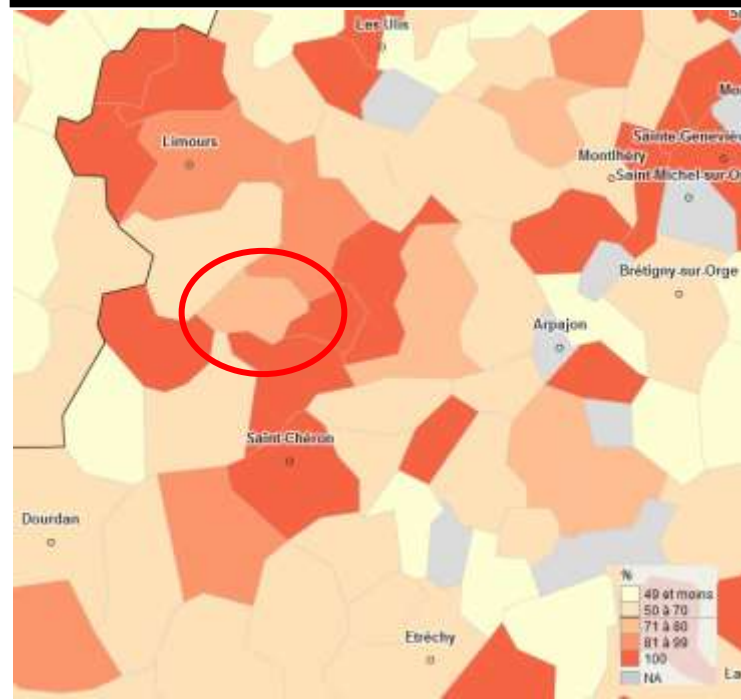
Les exploitations et types de cultures devront respecter les lois en vigueur et le schéma directeur départemental des exploitations agricoles en ce qui concerne en particulier les tailles d'exploitation et les cultures spécifiques telles que les OGM (respect des directives européennes en la matière).



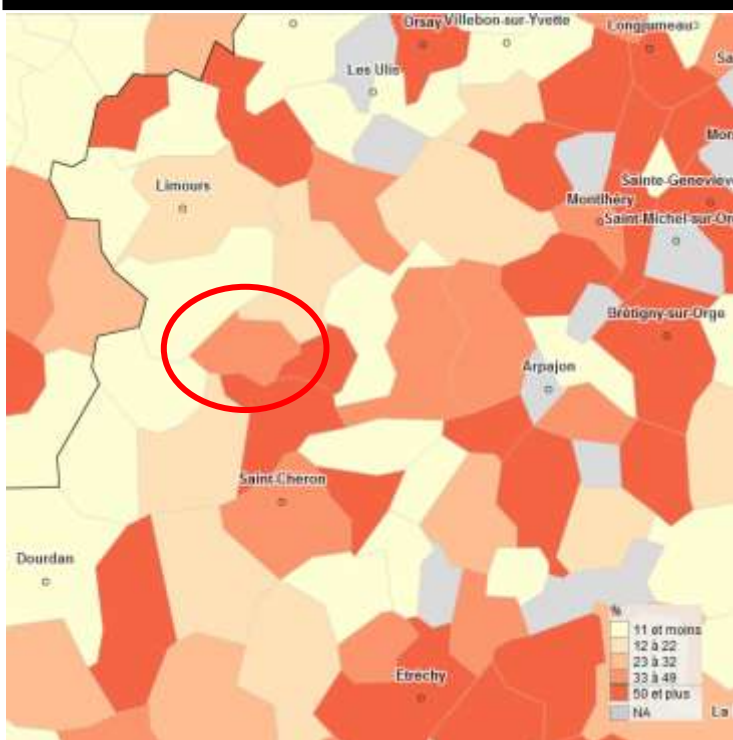
Surface agricole utilisée moyenne en 2010



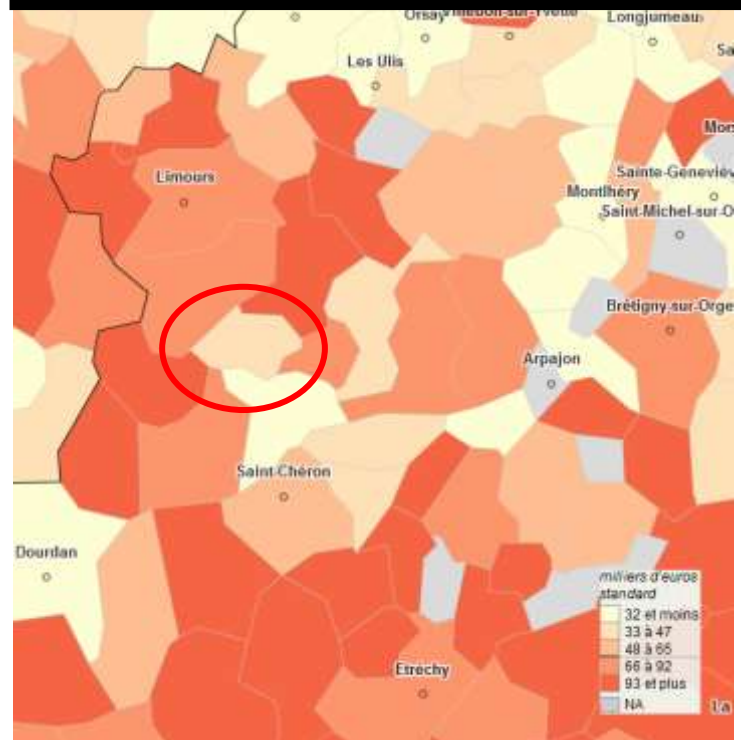
Part des exploitations individuelles en 2010



Part des exploitations sans successeur connu en 2010



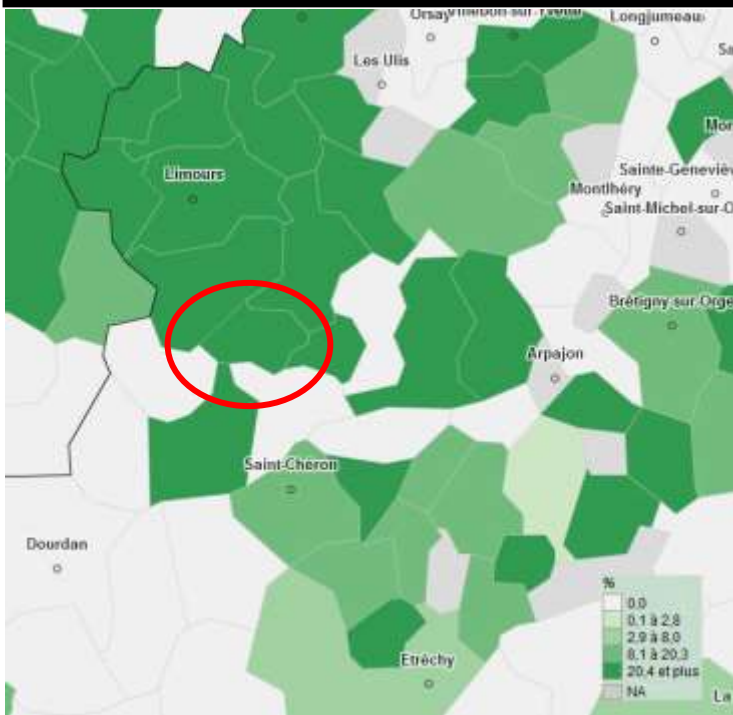
Production Brute Standard par UTA en 2010



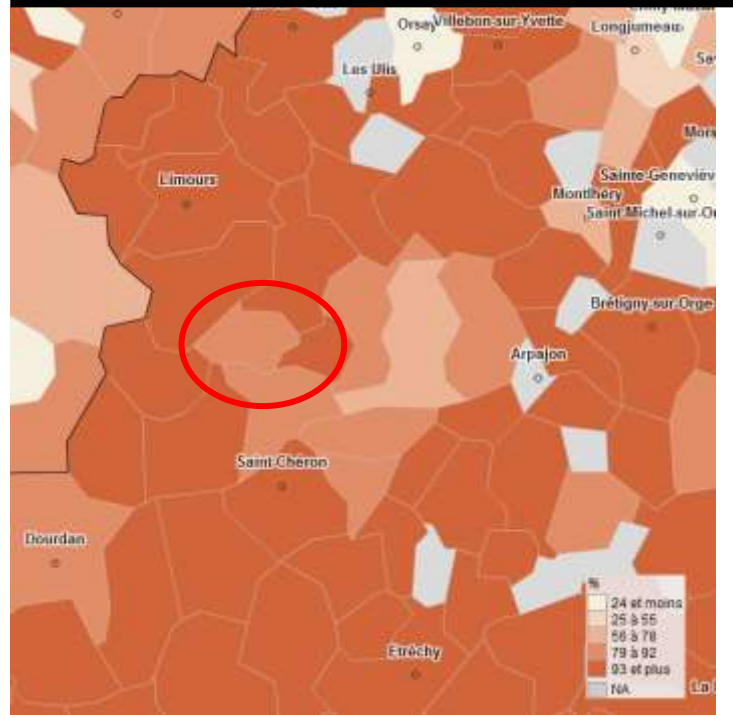
Part dans la Surface Agricole Utilisée en 2010

Céréales	63 %
Oléo-protéagineux	18 %
Surface toujours en herbe	8 %

Part des surfaces drainées en 2010



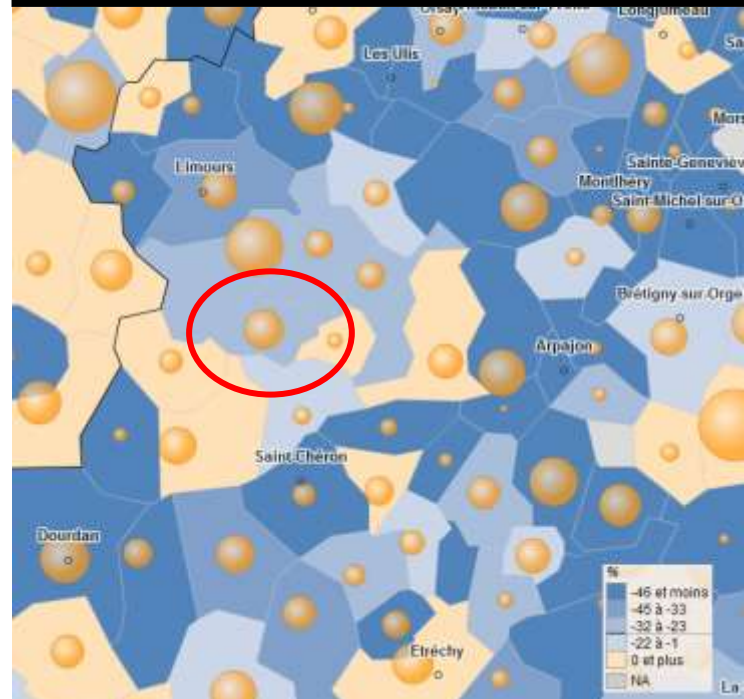
Part des terres labourables en 2010



Chefs d'exploitation en 2010



Evolution du nombre d'Unités de Travail Annuel : 2000-2010



Nombre de chefs d'exploitation en 2010

4

Evolution des chefs d'exploitation entre 2000 et 2010



Nombre d'UTA en 2010

11

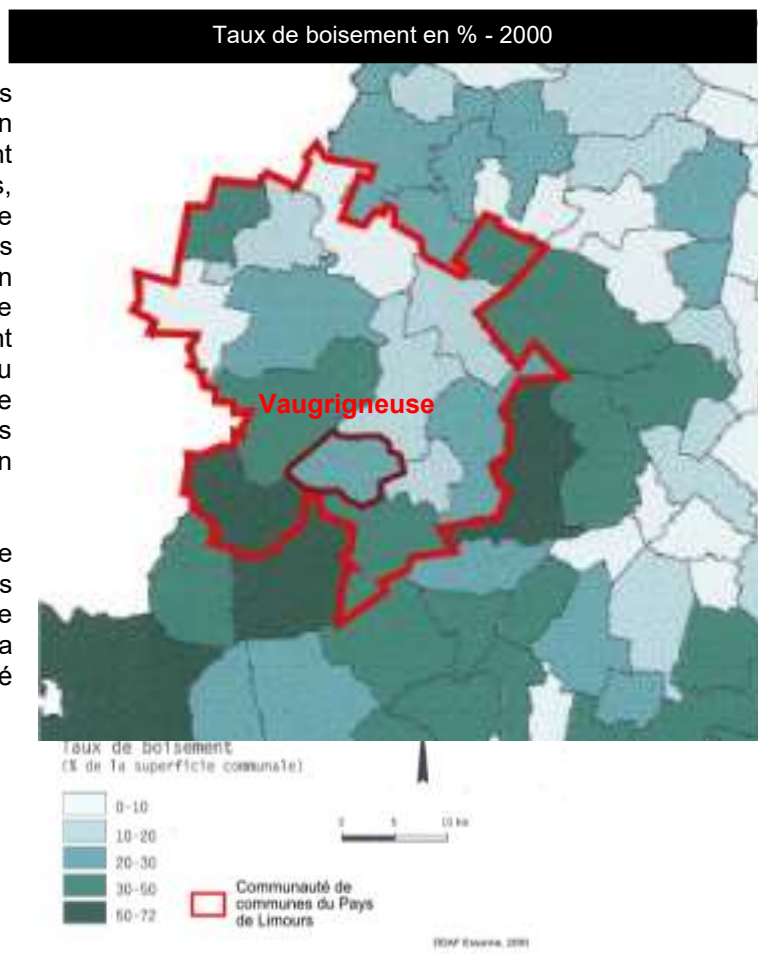
6.2 – ETAT DES LIEUX DES ACTIVITES FORESTIERES

Dans un contexte de tension sur les énergies d'origine fossile non renouvelables et des engagements internationaux qui visent à réduire l'émission de gaz à effet de serre, le développement des filières biomasse énergie (bois, pailles, cultures énergétiques, biogaz...) constitue une priorité en Ile-de-France. Plus particulièrement, le bois énergie est en plein essor. Conséquence de la concrétisation de nombreux projets de chaufferies bois, tant dans l'habitat collectif qu'au niveau d'installations industrielles, la récolte déclarée de bois de chauffage (ou bois énergie) a progressé de 80 % en Ile-de-France entre 1990 et 2009.

Vaugrigneuse possède un taux de boisement moyen en comparaison des autres communes de la Communauté de Communes du Pays de Limours. Malgré la présence de bois sur le territoire, l'activité forestière n'est pas développée sur Vaugrigneuse.

Les bois présents sur le territoire sont tous privés.

A noter, que pour les propriétaires de plus de 25 ha d'un seul tenant, un plan simple de gestion doit être établi. Cela concerne uniquement le bois des Nots.



EN RESUME...

L'EXISTANT

- Une population active en hausse depuis 1975 ayant connue des périodes de croissance régulières.
- Un taux d'activité important (76,6% en 2008) comparativement aux taux départementaux et de la CCPL.
- Vaugrigneuse se localise à proximité de pôles d'emplois dynamiques de la première couronne parisienne.
- Un taux de chômage modéré en 2008 comparé au département (6,1 % en 2008 sur Vaugrigneuse) mais qui reste supérieur à la moyenne de la CCPL.
- Une surreprésentation des activités tournées vers le tertiaire et une majorité d'entreprises de petite taille.
- La maison de retraite de la Fontaine aux cossons employant plus de 30 salariés.
- Une activité agricole marquant le caractère rural de la commune.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Préserver l'activité agricole.
- Développer les commerces de proximité et les activités compatibles avec un environnement résidentiel dans les zones urbaines.
- Conforter et structurer les activités existantes.

7. Circulations et déplacements

7.1 – LES MOYENS DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

Une desserte principalement assurée par un réseau départemental local...

Desserte du territoire de Vaugrigneuse



La commune de Vaugrigneuse est essentiellement accessible par **un réseau de voies départementales d'intérêt local**. Le territoire communal est directement desservi par :

- **La RD 131** qui traverse le territoire du Nord au Sud. Elle relie les communes de Briis-sous-Forges à Saint-Maurice-Montcouronne.
- **La RD 838** qui dessert le hameau de Machery, relie la commune de Limours à la ville de Dourdan.
- Plus largement, **la RD 27** en passant à proximité de la commune lui confère une bonne accessibilité.

Ces axes assurent les liaisons vers les communes voisines mais permettent également de relier la commune au **réseau départemental et national structurant**, constitué par :

- **La RN 20**, accessible à hauteur d'Arpajon via la RD27 puis la RD 116,
- **L'A10**, qui relie Paris à Bordeaux. Cet axe, qui traverse la commune d'Est en Ouest, ne la dessert pas directement. Les échangeurs les plus proches se localisent à environ 8 km au niveau de Dourdan, à 13 km au niveau des Ulis.

...et une offre en transport en commun relativement peu développée

■ **Le réseau de transports ferrés**

Bien que la ligne de Transport à Grande Vitesse « Atlantique » traverse la commune d'Ouest en Est, aucune gare ne se situe sur la commune.

Afin de profiter de l'offre en transport en commun ferré, les utilisateurs se rendent principalement sur les communes d'Orsay et de Massy, via les navettes de Briis-sous-Forges.



■ Le réseau de bus

Trois lignes de bus et 2 navettes desservent la commune de Vaugrigneuse :

Lignes	Itinéraire	Nbre de course	
Les navettes			
Navette 39.05	Angervilliers – Machery- Les petites Buttes – Vaugrigneuse – Briis gare autoroutière	4 le matin dont 2 scolaires	4 le soir dont 1 scolaire
Navette Sud	Gare autoroutière-Fontenay-Courson-Saint-Maurice- Vaugrigneuse La Fontaine-Centre	5 le matin	8 le soir

Desserte du collège Jean Monnet		
39.28 C	Machery, Les Petites Buttes, l'Orme gras	1 aller, 2 retours
39.28 F	La Fontaine aux Cossons, rue de a Fontaine, Mairie	1 aller, 2 retours

Véolia transports		
Ligne 013-013-006	Limours, Dourdan : - Vaugrigneuse centre - Vaugrigneuse La fontaine aux Cossons <i>Ces lignes sont également utilisées par nos lycéens pour se rendre à Limours comme à Dourdan.</i>	6 par jour dont 1 aller/retour utilisé par les enfants de l'école élémentaire 7 par jour

De plus, un service de car est organisé par la CCPL pour acheminer les personnes âgées vers les marchés de Limours le jeudi et vers le centre commercial des Ulis tous les mardis.

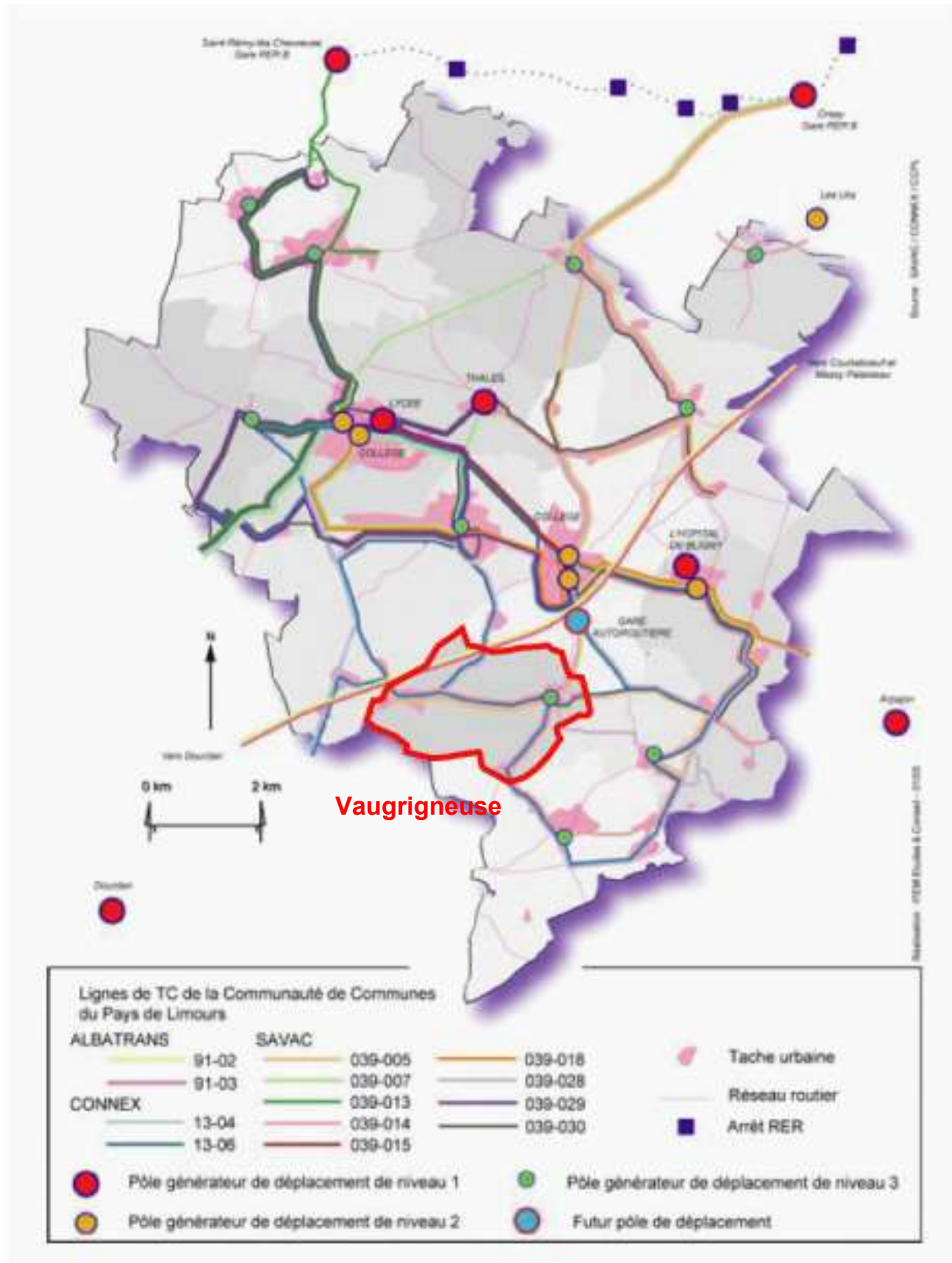
Ces lignes assurent principalement un rabattement vers la gare routière de Briis-sous-Forges et les déplacements des scolaires. Si des lignes spécifiques ont été mises en place (déplacements des personnes âgées), la desserte dite « locale » permettant de rejoindre les communes voisines et les pôles attractifs est insuffisante.

L'offre est globalement faible aux heures creuses et la desserte n'est pas suffisamment attractive pour offrir une alternative concurrente à l'usage de l'automobile.

- l'absence totale d'une offre en soirée et dans la journée,
- une faible cadence aux heures de pointe,
- une absence de services le week-end et les jours fériés,
- service réduit pendant les vacances scolaires et le week-end,
- certains secteurs de la commune de Vaugrigneuse ne sont pas desservis par les transports de bus.

La mise en place de systèmes de déplacement adaptés aux secteurs à faible densité doit être étudiée, notamment les transports à la demande, qui peuvent compléter l'offre en heures creuses et s'adresser à des clientèles spécifiques.

Lignes de transport en commun à l'échelle de la CCPL



La gare auto-routière de Briis sous Forges

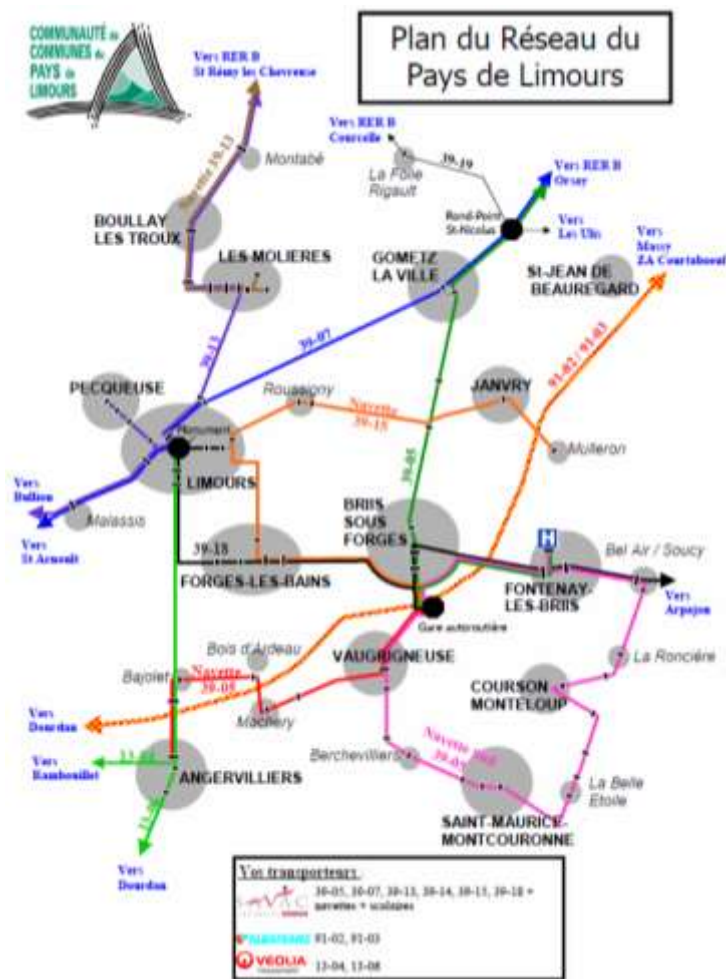
Elle constitue le terminus de la ligne 39-05 et permet ainsi l'accès aux lignes express d'Albatrans qui circulent sur l'autoroute A10 et qui permettent de rejoindre Massy, Courtaboeuf, Dourdan et Orsay.

La gare autoroutière de Briis-sous-Forge est unique en France et la seule en Europe sur autoroute concédée.

En 2008, plus de 275 000 voyageurs ont utilisé la gare autoroutière ce qui lui a valu de recevoir le Grand Prix de l'Intermodalité du magazine spécialisé Ville & Transports en 2008.

5 lignes de rabattement permettent d'accéder à la gare autoroutière qui offre des capacités de stationnement importantes, mais déjà saturées : parking voiture gratuit de 230 places et parking vélo de 24 places.

Un projet d'agrandissement du parking existant est déjà inscrit dans le document d'urbanisme local (PLU) de la commune de Briis-sous-Forge.



Les modes de transport domicile-travail

Le moyen de transport utilisé par les habitants de Vaugrigneuse, dans leurs déplacements domicile-travail, est très majoritairement la voiture particulière.

Les données statistiques de 1999 montraient que près de 40 % des actifs résidant sur la commune utilisent leur véhicule particulier et 0 % utilisaient les transports en commun.

RAPPEL / Résultat du recensement de la population de 2008

La zone géographique sélectionnée compte moins de 2 000 habitants. Or, les tableaux détaillés sont disponibles sur des territoires comptant au moins 2 000 habitants.

En 2008, à l'échelle de la CCPL, l'utilisation de voitures, camions ou fourgonnettes restent le mode de transport le plus utilisé pour les habitants de la Communauté de Communes.

Mode de transport domicile-travail des actifs en 2008			
	Actifs résident sur la commune de la CCPL	Actifs résident dans l'Essonne	Actifs résidents en Ile-de-France
Pas de transport	25,8 %	0,1 %	0 %
Marche à pieds seule	18,5 %	0,5 %	0,1 %
Deux roues seul	1,3 %	2,6 %	3,2 %
Voiture, camion, fourgonnette	51,9 %	90,6 %	75,4 %
Transport en commun seul	2,5 %	5,9 %	21,3 %
total	100 %	100 %	100 %

Source : migrations alternantes RP 2008 INSEE

Sur Vaugrigneuse, l'automobile est la pratique la plus répandue pour les déplacements pendulaires et

- un nombre de véhicules par ménage important :

35,5 % des ménages ont au moins 1 véhicule en 2008,
62,1 % possèdent 2 véhicules.

- des migrations domicile-travail importantes :

89,8 % des actifs travaillent en-dehors de Vaugrigneuse.

7.2 – LES GRANDS FLUX

Les trafics sur les axes majeurs

	2004	2006	2010	Evolution 2004-2010
RD 131	1550	1591 dt 3,3 % de poids lourds	1462 dt 4,3 % de poids lourds	- 8 %
A 10	70 000 véhicules/jour à plus de 80 000 véhicules/jour			

Extrait – Carte du trafic routier réalisé par le Conseil Général en 2010



Source : Carte « Trafic routier en Essonne – Edition 2010 – Conseil général de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes Ile-de-France »

Vaugrigneuse est traversé par la RD 131 qui comptabilise environ 1462 véhicules par jour, dont 4,3% de poids lourds. L'évolution est en légère baisse depuis 2004.

L'A10 supporte un trafic supérieur à 70 000 véhicules par jour. La présence de cet axe majeur ne permet pas à la commune d'être accessible puisqu'il n'existe pas d'échangeur ni au niveau de la commune et ni au niveau de la CCPL.

La présence de l'Autoroute A10, véritable coupure urbaine, engendre un certain nombre de nuisances (visuelles, sonores ou bien encore olfactives). Cependant la présence de la gare autoroutière permet de profiter de l'efficacité de cet axe.

A l'échelle de la Communauté de Communes des Pays de Limours, on observe une forte disparité du trafic sur la RD 131, qui oscille entre 1 500 et 5 900 véhicules par jour. Le nombre de véhicules par jour sur Vaugrigneuse est inférieur aux autres tronçons sur cet axe. La part de poids lourds est la plus faible de la CCPL avec 1,9%

Fréquentation avec la part des VP et PL

Nom des voies	TMJA selon les tronçons	TJMA tous tronçons	Part (et nbre) de PL
RD35	24 350	24 350	3,5 % (852)
RD988	11 567 6 222	8 894	4 % (356)
RD97	6 490 4 680	5 585	5,7 % (318)
RD3	7 896 5 158	5 273	4,3 % (227)
RD838	2 764 4 397 3 864 4 223	4 760	3,5 % (167)
RD131	6 557 5 205 5 894 1 550	4 216	1,9 % (80)
RD152	4 022 1 895	2 948	4,6 % (136)
RD27	3 602	3 602	5,6 % (202)
RD40	5 095 2 017	3 555	3,7 % (131)
RD24	2 972	2 972	7,2 % (214)
RD41	1 150	1 150	NC
RD132	1 131	1 131	3,6 % (41)

Sources : CG et DDE 91, Trafic Journalier Moyen. Données actualisées en 2003

Les migrations domicile – travail

- **10,2 % des actifs habitent et travaillent sur la commune.**
- **Une commune peu attractive en termes d'emplois, ce qui engendre des flux sortants largement majoritaires**

■ Où travaillent les habitants de Vaugrigneuse?

Sur les 620 actifs ayant un emploi en 2008, 60 travaillent sur la commune (10,2%). Cette proportion relativement peu importante, s'explique par le caractère essentiellement résidentiel de la commune. Toutefois, jouissant d'une bonne accessibilité aux pôles d'emplois limitrophes, une grande majorité des actifs de Vaugrigneuse travaille dans le département de l'Essonne (70 %).



Peu d'actifs, habitant à Vaugrigneuse, travaillent sur place. Près de 90 % des actifs travaillent en dehors de leur commune. 70% de ces actifs travaillent dans le même département et 29% dans la région Ile de France. Seulement 1% des actifs se déplacent dans une autre région.

7.3 – LES CIRCULATIONS DANS LA COMMUNE

Un réseau structuré par la RD 131 et de voies communales

La route départementale RD 131, voie la plus fréquentée du territoire, constitue l'axe dorsal Nord-Sud du territoire de Vaugrigneuse. Elle dessert le Bourg et la Fontaine aux Cossons.

Les voies communales, peu nombreuses sur le territoire permettent de relier les zones urbanisées entre elles. Il s'agit de la rue de la Mare aux Chats, de la rue des Chataigniers, de la rue de la Chardonnière, de la rue du Bois des Nots et de la rue des Jardins.

Le réseau structurant



Le réseau de desserte secondaire et local

Les voies locales se sont rattachées perpendiculairement au réseau secondaire et sont peu denses :





RD 131 – Entrée Nord du Bourg de Vaugrigneuse



Rue de la Mare aux Chats – Machery



Rue du Lavoir - Machery



Rue de la Mare aux Chats – Entre le Bourg et les Petites Buttes



Rue du Chemin Tournant - Bourg



Rue des Châtaigniers – les Petites Buttes

Les circulations douces

Le réseau de circulations douces (piétonnes ou cyclables) et cheminements est constitué :

- **de chemins de randonnées ou de promenades** : la commune est traversée par le **GR n°11** (parcours de grande randonnée) qui forme une boucle dans la région Ile-de-France pour une longueur totale dépassant les 600 kilomètres. Ce chemin traverse le hameau de Machery dans une orientation Nord/Sud pour ensuite rejoindre la Fontaine aux Cossons. Il traverse ensuite le bourg de Vaugrigneuse et le Bois d'Annette.

La commune est également maillée de multiples cheminements piétonniers à caractère privé, structurant notamment les espaces boisés de la commune.

- **de chemins ruraux ou de dessertes agricoles** dans les espaces agricoles. Ces chemins, voies d'accès aux engins agricoles, structurent les espaces agricoles. Ils constituent, par ailleurs, d'excellents circuits de promenade reliant notamment le parcours de grande randonnée. Les engins agricoles empruntent le réseau de voiries existant ainsi que les chemins agricoles.

Réseau des circulations douces sur Vaugrigneuse



Rue de la Mare aux Chats – Entrée des Petites Buttes



Rue du Bois des Nots – En face des équipements sportifs

7.4 – LA SECURITE

Une étude de sécurité a été menée sur chacune des routes départementales en Mai 2006 pour le compte du Conseil Général. Ainsi, il est mis en avant pour l'ensemble des deux voies :

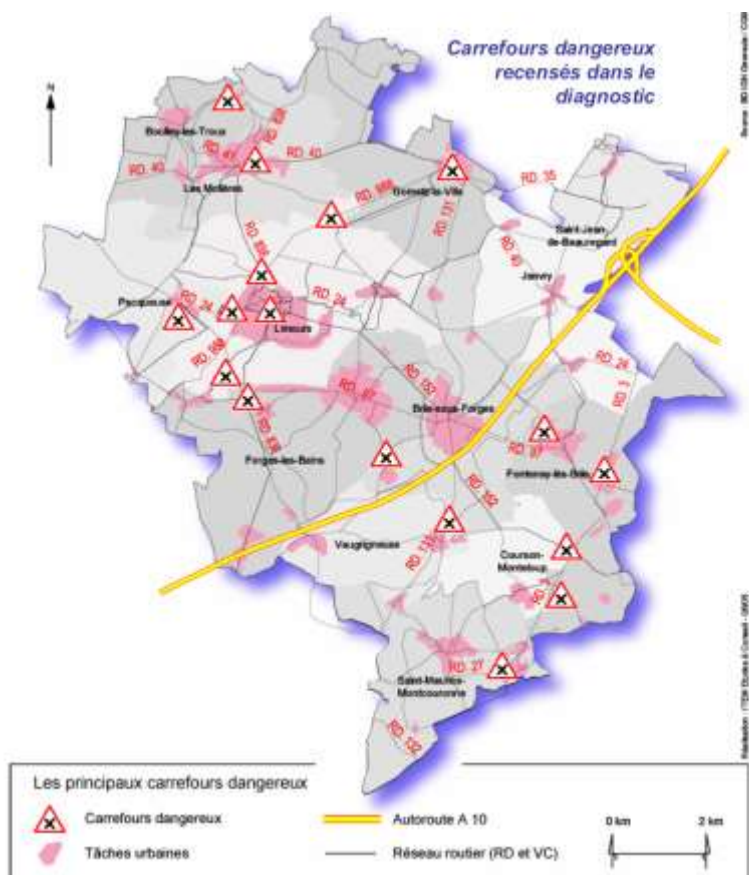
- que bien qu'il n'y a pas eu de croissance du trafic constatée lors des comptages effectués par le Conseil Général, la forte augmentation des micro-déplacements (déplacements de proximité) contribue à soutenir le sentiment d'insécurité des habitants.
- que le principal problème provient de la vitesse excessive des véhicules rentrant dans l'agglomération.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Limours, il apparaît que l'axe le plus accidentogène est la RD 838 avec 28 accidents recensés entre 1999 et 2003.

La RD 131 comptabilise une dizaine d'accidents sur la période d'études dont un seul ayant eu lieu sur le territoire de Vaugrignouse.

Les axes les plus accidentogènes

NOMBRE D'ACCIDENTS PAR ROUTE ET PAR COMMUNE ENTRE 1999 ET 2003		
Nom des voies	Nom des communes	Total
RD838	Boullay-les-Troux	1
	Forges-les-Bains	6
	Les Molières	9
	Limours	12
Total RD 838		28
RD988	Fontenay-lès-Briis	1
	Forges-les-Bains	3
	Gometz-la-Ville	4
	Limours	17
Total RD 988		25
RD 97	Briis-sous-Forges	3
	Fontenay-lès-Briis	5
	Forges-les-Bains	6
	Limours	1
Total RD 97		15
RD 24	Briis-sous-Forges	2
	Janvry	2
	Limours	5
	Pecqueuse	3
Total RD 24		12
RD 3	Courson	3
	Fontenay-lès-Briis	6
	Saint-Maurice-Montcouronne	1
Total RD 3		10
RD 131	Briis-sous-Forges	9
	Vaugrignouse	1
Total RD 131		10
RD 40	Boullay-les-Troux	2
	Gometz-la-Ville	5
	Les Molières	3
Total RD 40		10
RD152	Courson	1
	Forges-les-Bains	6
	Limours	3
Total RD 152		10
RD 27	Saint-Maurice-Montcouronne	8
Total RD 27		9
RD 35	Saint-Jean-de-Beauregard	3
Total RD 35		3
RD 41	Les Molières	1
Total RD 41		1
Total RD 132		0
Total		133



Extrait : PLD du Pays de Limours

7.5 – LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES ET PROJETS

Le PDU Ile de France :

Approuvé en 2000, ses objectifs visent à :

- diminuer le trafic automobile,
- développer les transports collectifs et les moyens de déplacements économes et non polluants,
- organiser le stationnement du domaine public,
- réduire l'impact sur la circulation et sur l'environnement du transport et la livraison de marchandises,
- encourager les entreprises et collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun,
- développer un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France, en cours de révision, a été arrêté par le Conseil Régional le 16 février 2012.

Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD):

Par délibération de l'Assemblée départementale en date du 22 juin 2000, le Conseil général de l'Essonne a adopté un Schéma Directeur de la Voirie Départementale, qui définit la politique d'aménagement du réseau routier départemental, tous modes confondus, à l'horizon 2015. Il établit notamment une hiérarchisation des voiries départementales, en distinguant le réseau structurant, qui assure les principales liaisons entre les pôles, et le réseau d'accompagnement, complémentaire au premier, qui irrigue le territoire départemental par un maillage plus fin et qui dessert la vie locale.

Sur le territoire de Vaugrigneuse, le réseau routier départemental s'organise autour de la RD 131, qui relève du réseau routier département d'accompagnement.

Réseau routier national et départemental à Vaugrigneuse



Source : Extrait de la carte du réseau routier national et départemental – Edition 2008 – Conseil général de l'Essonne

Le Plan Local de Déplacement:

Le PLD du Pays de Limours, dont fait partie la commune de Vaugrigneuse, a été approuvé en octobre 2006. Ce plan comporte 5 grands objectifs :

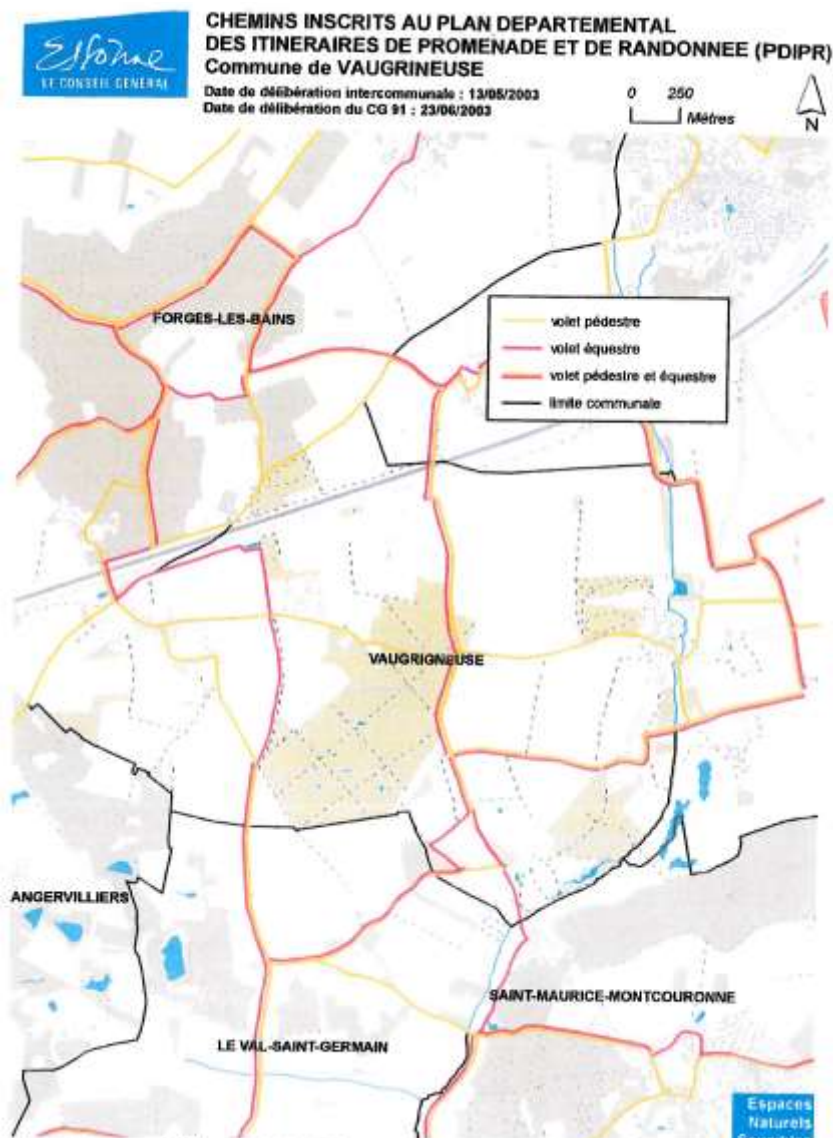
- mieux aménager et sécuriser la voirie,
- améliorer l'offre de transport collectif,
- organiser le stationnement de certains lieux où la concurrence est forte et lutter contre l'incivisme,
- développer les modes doux et sécuriser leurs pratiques,
- mieux connaître les pratiques de déplacement et accompagner les acteurs locaux.

Le Plan département des itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)

Plusieurs chemins présents sur la commune sont inscrits au PDIPR, suite à la délibération de la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) du 13 mai 2003 et à celle du Conseil Général du 23 juin 2003.

Les objectifs du PDIPR sont :

- d'assurer la protection juridique ces chemins,
- de favoriser la pratique de la randonnée, en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble du territoire essonnien un réseau cohérent,
- de contribuer à la découverte des patrimoines naturels, culturels et touristiques essonnien,
- d'assurer un maillage des espaces naturels (liens entre les uns et les autres).



Le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD):

Afin de promouvoir et faciliter les déplacements des personnes à pied et à vélo, le Département de l'Essonne a réalisé un **schéma directeur des circulations douces**.

Trois objectifs majeurs ont guidé l'élaboration de ce schéma :

- améliorer la sécurité des usagers sur 240 kilomètres de routes départementales ;
- améliorer la qualité de vie ;
- assurer un maillage entre un réseau supra-communal et des réseaux communaux.

L'itinéraire n°15 de ce Schéma Départemental concerne la commune de Vaugrigneuse. Cet itinéraire emprunte la RD 131 de Saint-Chéron jusqu'à Briis-sous-Forges. Outre la connexion des centres-villes des deux communes situées aux extrémités, cet itinéraire permettra la desserte de la gare autoroutière de Briis-sous-Forges.

Extrait du Schéma Départementale des Circulations Douces



Le Schéma Directeur Départemental des Dépendances Vertes (S3DV) :

En application de l'acte 1 de l'Agenda 21 départemental, un Schéma Directeur des Dépendances Vertes a été adopté le 2 février 2009, afin de promouvoir, entre autres, une approche plus environnementale de l'aménagement et de la gestion des abords de la voirie départementale.

La commune de Vaugrigneuse n'est concernée par aucune unité d'aménagement.

EN RESUME...

L'EXISTANT

- Une desserte principalement assurée par un réseau départemental local. Celui-ci assure des liaisons vers les axes structurants et les pôles urbains situés à proximité.
- Le taux d'utilisation des transports en commun est faible malgré la proximité de la gare autoroutière de Briis-sous-Forges.
- Des modes de déplacements principalement axés sur l'usage de la voiture particulière
- Une circulation de transit concentrée sur la RD 131.
- Des flux de migration domicile-travail conséquents, liés à la proximité de pôles d'emplois.
- Un schéma de circulation bien hiérarchisé au sein de la commune...
- ...et un réseau de liaisons douces intéressant à valoriser et à renforcer.

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Renforcer et développer les transports alternatifs à la voiture (transports en commun et liaisons douces).
- Maintenir et valoriser les circulations agricoles ou de villégiature pour l'exploitation et la découverte des espaces naturels.
- Assurer la fluidité des circulations et la fluidité des déplacements.

SECONDE PARTIE

**Etat initial de
l'environnement**

1. Géomorphologie du territoire

1.1. – LA TOPOGRAPHIE

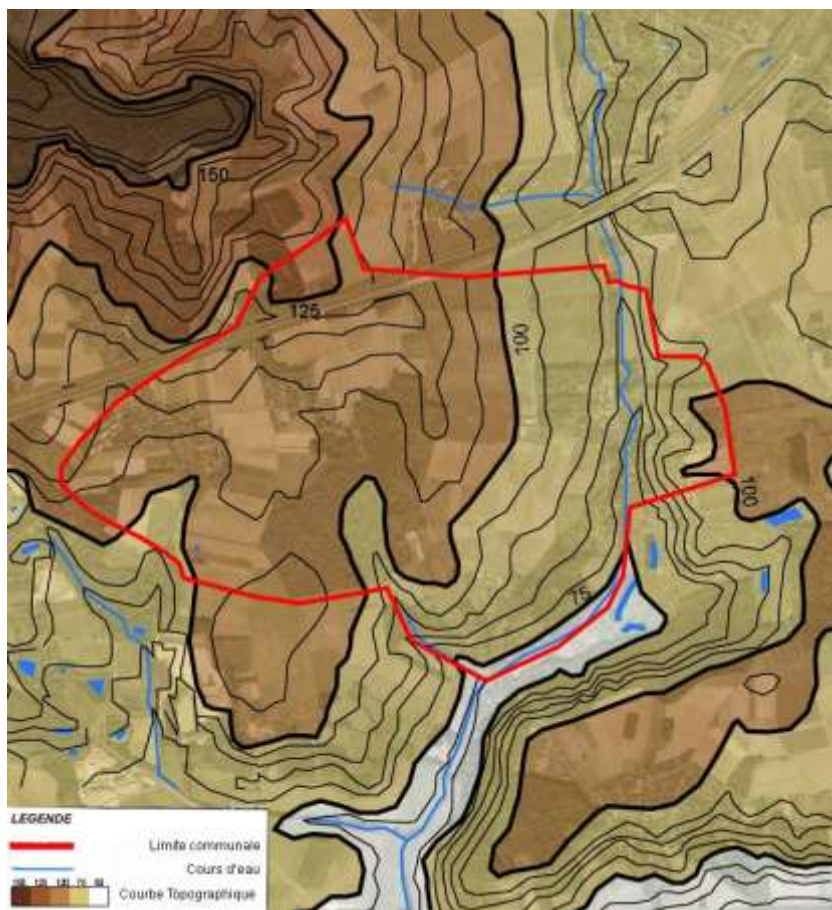


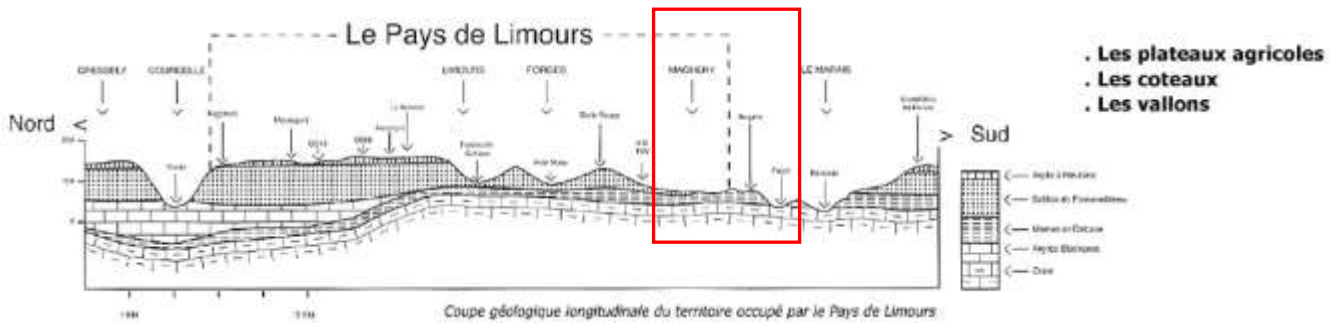
Vaugrigneuse est implantée dans la région naturelle de **Hurepoix**, située dans le Sud-Ouest de la Région Ile-de-France, caractérisée par une alternance d'agriculture riche sur les secteurs recouverts de limons et de boisements sur les secteurs sableux dégagés par l'érosion.

Le territoire communal s'organise en plusieurs étages topographiques :

- **Les parties hautes du territoire se situent en limite de Forges-les-Bains**, au niveau de la Sablonnière, à l'extrême Nord du territoire. Cette partie atteint une altitude d'environ 175 m NGF.
- **Le plateau légèrement incliné sur le Sud vers les rues du Fagot et de la Prédécelle**. Cette partie se trouve séparée de la Vallée par une barrière naturelle : le Bois des Nots.
- **Avec une altitude d'environ 75 m NGF**, le ru de la Prédécelle constitue le point bas de la commune.

Ces caractéristiques physiques mettent en évidence des éléments de paysages diversifiés.





1.2. – LA GEOLOGIE

La structure géologique

Selon les données du Bureau de Recherche Géologique Minière (BRGM), la structure géologique du territoire communal est constituée de :

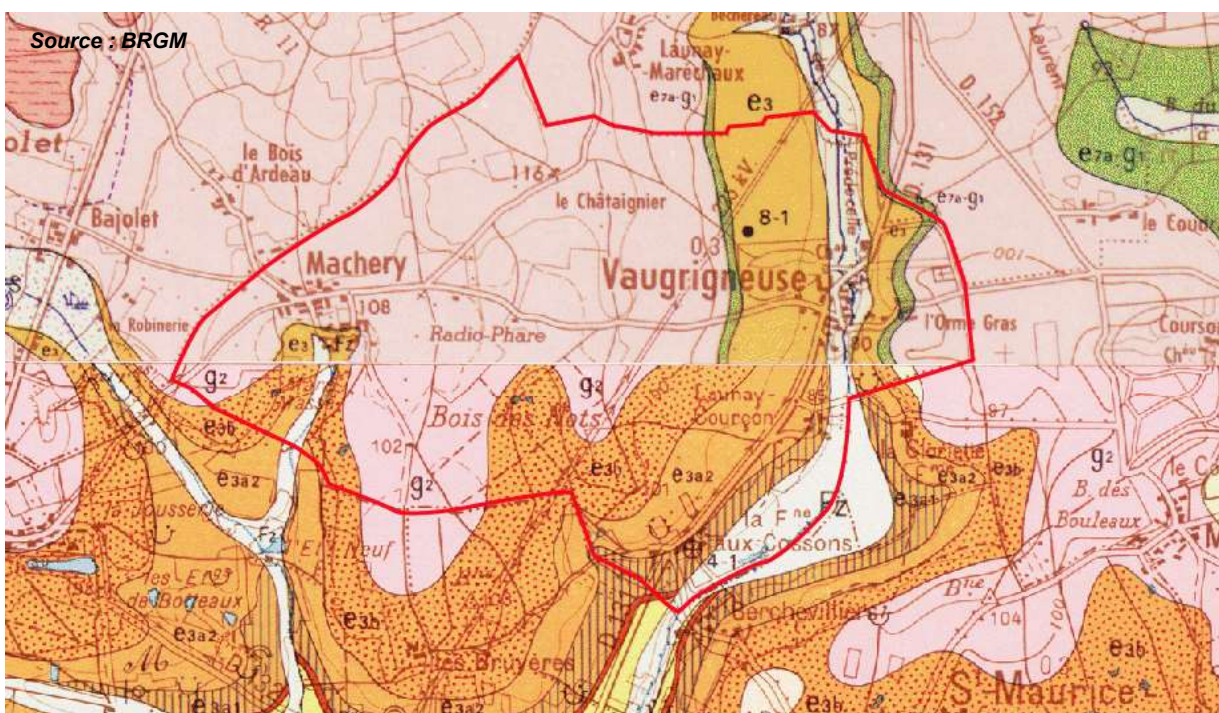
Le fond de la vallée de la Prédécelle :

- **Alluvions modernes (Fz)**, ce sont des dépôts sableux, limoneux et tourbeux. Leur épaisseur peut atteindre une dizaine de mètres.
- **Yprésiens affleurant (e3)** dans l'anticlinal de la Rémarde et présentant plusieurs faciès :
 - **Les sables et Grès de breuillet (e3b)** sont une formation argilo-sableuse à grains de quartz usés et galets de silex noirs ou blanchâtres dans une matrice kaolinique.
 - **L'argile sable (e3a2)** est présente dans la zone d'affleurement par une argile sableuse grise, renfermant quelques lits de sables purs et de lignite peu épais.
 - **L'argile plastique (e3a1)** bariolée (grise, bleue, jaune, rouge ou violacée) renfermant à la base des lentilles ligniteuses à cristaux secondaires de gypse trapézien et ambre possible.

Les sables de Fontainebleau forment l'essentiel du substrat des Versants, en pente forte, de toutes les vallées. Ils sont généralement fins, blancs, et très riches en silice. Parfois gris ou jaunes, ils sont fortement rubéfiés sous les affleurements d'argile à meulière.

Le plateau :

Le plateau est composé de grès identiques à ceux de la forêt de Fontainebleau. Ils se présentent en dalles horizontales, en chaos ou en rochers isolés. Ils sont formés de grains de sables de Fontainebleau cimentés par de la silice.

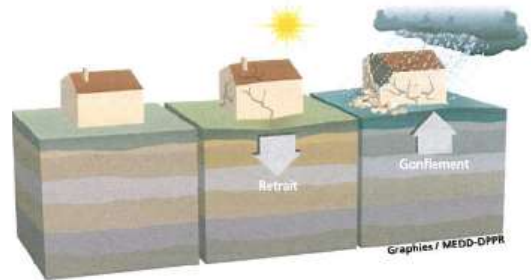


Les risques d'instabilité des sols

La commune de Vaugrigneuse est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune. En effet, les successions de périodes d'humidité et de sécheresse perturbent la stabilité des sols et sous-sols et fragilisent l'assise des sols sur ces secteurs.

Les aléas les plus forts concernent les zones urbanisées de Vaugrigneuse : le bourg et la Fontaine aux Cossons. La prévention de ce risque n'interdit pas, en tout état de cause, la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction à adapter en fonction de la nature du sol rencontré. (Voir 5.4. les risques naturels et technologiques – risque de retrait et gonflement des sols argileux)

Instabilité des sols liés aux retraits et au gonflement des sols



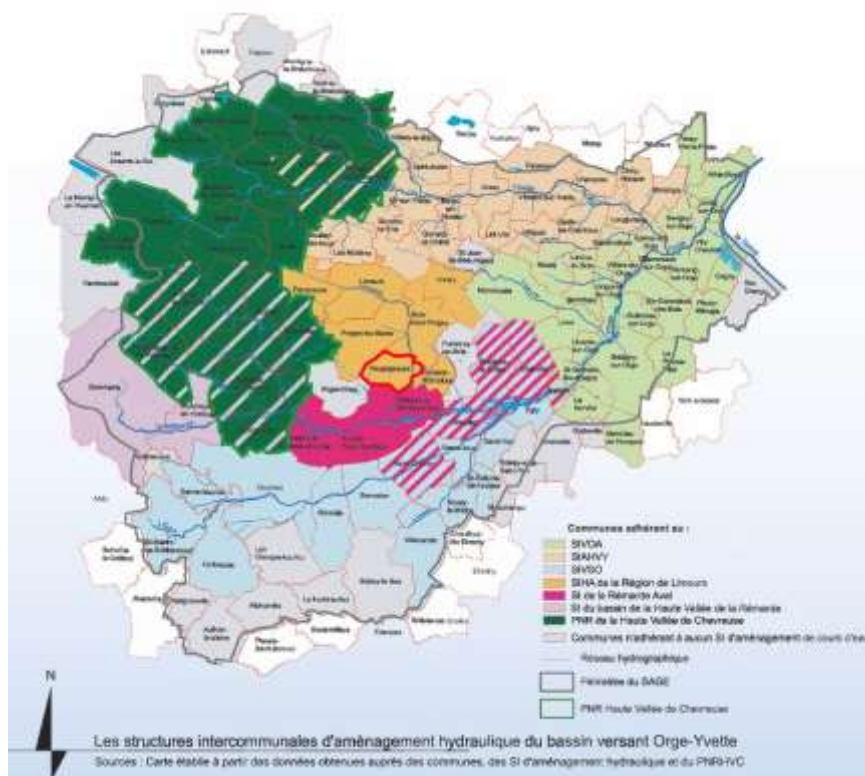
1.3. – L'HYDROLOGIE

Le bassin versant

Le territoire de Vaugrigneuse appartient **au bassin versant de la Rémarde** et s'étend sur le long de la vallée de la Prédécelle.

Vaugrigneuse adhère à la **SIHA de la région de Limours** (Syndicat Intercommunal de l'Hydraulique et de l'assainissement de la région de Limours) dont la mission consiste à maîtriser les risques d'inondations par plusieurs moyens, comme l'entretien des fossés, des ouvrages de rétention et des berges des cours d'eau pour faciliter l'écoulement.

De plus, elle s'occupe de la réalisation d'ouvrages de rétention, d'expansion ou d'infiltration pour prévenir les inondations dans le cadre de précipitations fortes (se renouvelant tous les 20/30 ans en moyenne).



Le réseau hydrographique

Le territoire de Vaugrigneuse est traversé par deux affluents :

- **La Prédecelle** qui vient de Limours, traverse le territoire du Nord au Sud et alimente les pièces d'eau des Châteaux de Vaugrigneuse et de la Fontaine-aux-Cossons.
- **Le Ru du Fagot** est alimenté par une source et rejoint les étangs d'Angervilliers.

Réseau hydrographique de Vaugrigneuse



LA PREDECELLE

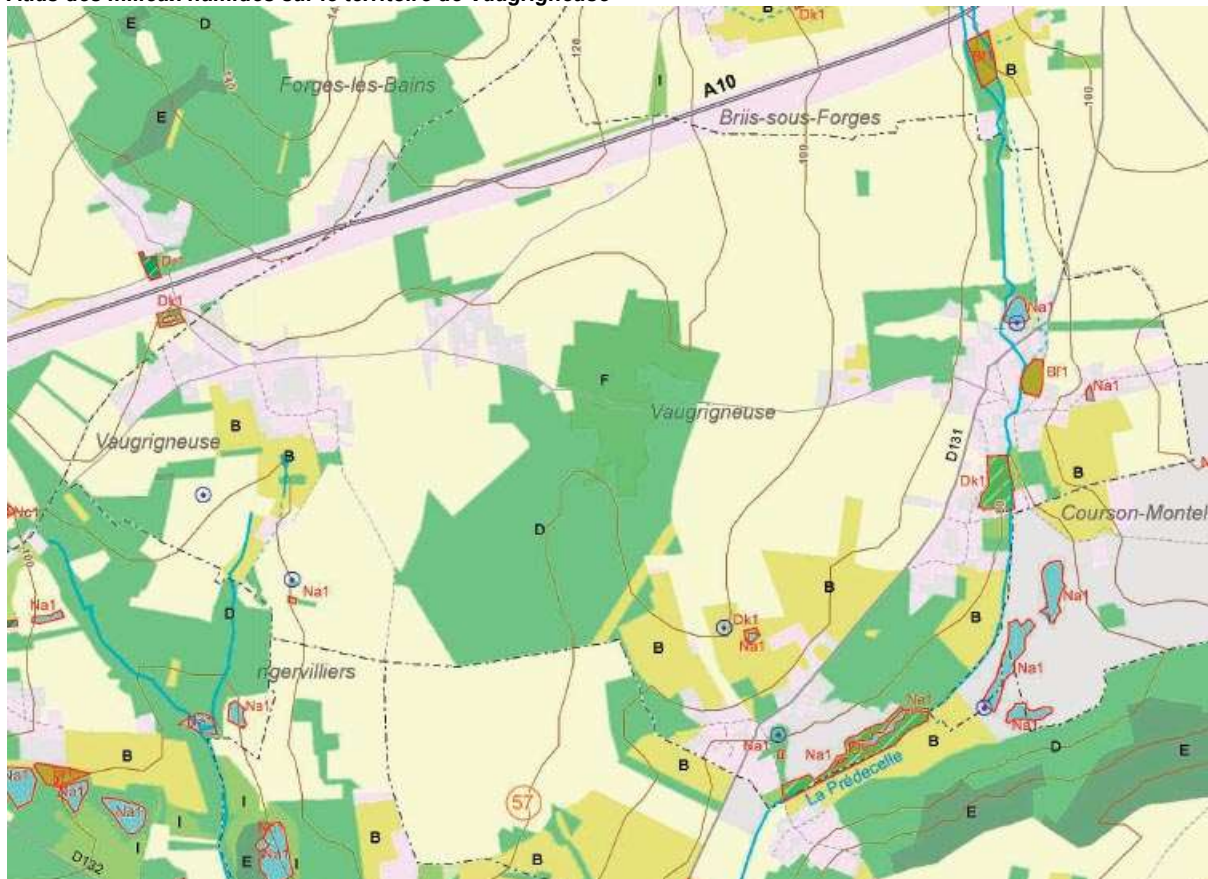
Cette rivière du département de l'Essonne est un affluent de la Remarde. La longueur de son cours d'eau est de 19,1 km. Elle prend sa source à Choisel, au sud du Château de Breteuil, et se jette dans la Remarde au Val-Saint-Germain.

LE RU DU FAGOT

Le ru du Fagot est un affluent de la Prédecelle. Il prend sa source à Machery, traverse Angervilliers avant de se jeter dans la Prédecelle.

Les milieux humides

Atlas des milieux humides sur le territoire de Vaugrignouse



Les zones humides d'ECOMOS CLC6

- Bf1- Prairie humide "propre"
- Bf2- Prairie humide "propre" en forêt
- Bf3- Prairie humide "propre" liée à des infrastructures
- Bf4- Prairie humide "propre" en bassin de décantation
- Bg1- Prairie humide avec arbrisseaux
- Bg2- Prairie humide avec arbrisseaux, en forêt
- Bh1- Prairie humide avec arbres
- Bh2- Prairie humide avec arbres, en forêt
- Bm1- Prairie en friche sur ancienne cressonnière
- DK1- Forêt humide dense
- D11- Forêt humide jeune
- D12- Forêt humide dense, sous ligne HT ou THT
- Dm1- Forêt humide claire
- Dm2- Forêt humide claire, suite à la tempête
- Dn1- Forêt humide rasée
- Do1- Forêt marécageuse dense
- Do2- Forêt marécageuse dense, sous ligne HT ou THT
- Dp1- Forêt marécageuse jeune
- Dq1- Forêt marécageuse claire
- Dr1- Peupleraie dense
- Ds1- Peupleraie jeune
- Ds2- Peupleraie jeune sur mégaphorbiaie
- Dt1- Peupleraie claire
- Dt2- Peupleraie claire, suite à la tempête
- Du1- Peupleraie rasée
- Dv1- Coupe en peupleraie
- Hd1- Lande humide

- La1- Grève d'étang
- Lb1- Roselière
- Lc1- Magnocariaie
- Ld1- Mégaphorbiaie
- Le1- Zone marécageuse avec saules
- Lf1- Végétation humide basse
- Lf2- Végétation humide len bassin d'infrastructure
- Lf3- Végétation humide en bassin de décantation
- Lg1- Végétation humide avec arbustes
- Lh1- Végétation humide avec arbres
- Ma1- Tourbière
- Na1- Plan d'eau permanent libre
- Na2- Bassin de décantation, en eau libre
- Nb1- Plan d'eau permanent libre, avec quelques arbres
- Nc1- Plan d'eau avec végétation aquatique
- Nd1- Plan d'eau avec nénuphar
- Ne1- Mouillère

Pour rappel, les « zones humides » désignent tout espace dans lequel l'eau circule ou s'accumule en plus ou moins grande quantité. Elément principal de cet écosystème particulier, l'eau contrôle le milieu naturel ainsi que la vie animale et végétale qui en dépend. L'eau stagnante ou courante, présente de façon permanente ou temporaire, en surface ou dans le sol, crée une grande diversité de milieux : des sources, rus, rivières mais aussi mares, marais, tortillères, plans d'eau permanents libres ou couverts de végétation, prairies humides, forêts humides...

Les bases de données ECOMOS 2000 permettent d'identifier sur Vaugrigneuse :

- **des prairies humides (Bf1 – Prairie humide propres)** : Elles sont situées dans les vallées et terrains au substrat imperméable. Elles se développent sur des sols mouillés ou humides et sont fréquemment inondées en hiver.
- **des forêts humides (DK1 – Forêt humide dense)** : Elles sont principalement composées des essences dominantes à feuilles caduques suivantes : aulnes (aulnaie-peuplerais, aulnaie-frênaies, aulnaies tourbeuses), bouleaux (bouleaux verruqueux et pubescent sur sol tourbeux), frêne (frênaies), chêne pédonculé (en chênaie pédonculée sur sphaigne ou molinie).
- **des plans d'eaux permanents libres (Na1 – Plan d'eau permanent libre)** : Ils peuvent contenir quelques arbres (moins de 30%). Des bassins de décantation sont également inclus dans ce poste. Il s'agit principalement de mares et d'étangs. Ces plans d'eau ne sont pas à proprement parler des zones humides. Cependant ces milieux aquatiques sont susceptibles d'être en relation hydraulique avec des zones humides, et sont éventuellement susceptibles d'accueillir des zones humides nouvelles ou restaurées, à l'intérieur de leur périmètre ou à proximité immédiate.

L'hydrogéologie

Vaugrigneuse est concerné par deux nappes phréatiques principales :

• **L'aquifère de la nappe de Beauce**, l'un des plus importants aquifères libres de France, est constitué d'une succession de couches géologiques alternativement perméables, semiperméables et imperméables délimitant ainsi plusieurs réservoirs aquifères plus ou moins continus pouvant être en relation les uns avec les autres (calcaires de Pithiviers, calcaires d'Étampes, sables de Fontainebleau, calcaires de Brie et calcaires éocènes). Une recharge quasi continue depuis 1999, conséquence des pluies excédentaires enregistrées dans les années 2000 et 2001, et une diminution des prélèvements pour l'irrigation ont permis de retrouver au printemps 2002 des niveaux de nappe comparables aux plus hautes eaux de juillet 1983.

L'importance de ce réservoir (de l'ordre de la dizaine de milliards de m³) et le rôle essentiel de régulateur qu'il joue tant pour le milieu naturel que pour les activités humaines, avec une capacité de restitution estivale de 700 millions de m³, a motivé la réalisation d'un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) pour la nappe de Beauce. Dans l'attente de l'achèvement du SAGE, dont le périmètre a été fixé par arrêté interpréfectoral du 13 janvier 1999, un dispositif provisoire de gestion volumétrique des prélèvements d'irrigation a été mis en place. Ce dispositif gère la répartition dans la limite de l'enveloppe globale fixée à 450 millions de m³ prélevables par an en nappe haute d'un volume individuel de référence pour chacun des 3300 irrigants.

Parallèlement, la nappe de Beauce est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Une demande d'autorisation de prélèvement dans la zone de répartition des eaux est désormais nécessaire dès le seuil de 8 m³/h.



Les principales nappes d'eau souterraine d'Ile-de-France
(Source : DIREN Ile-de-France)

La qualité des eaux

La majorité des masses d'eau du bassin Orge-Yvette est jugée eutrophe (azote et phosphore). Concernant la qualité biologique des eaux, les Indices Biologiques Globaux Normalisés (IBGN) sont à surveiller, tandis que les Indices Biologiques Diatomiques (IBD) sont insuffisants sur l'ensemble du territoire. De même, les indices poissons sont dégradés sur l'ensemble du bassin, alors que le potentiel biologique des cours d'eau est élevé (Projet de SDAGE 2010-2015).

La Prédecelle, qui a un faible débit, est très sensible aux conséquences de toute augmentation de l'urbanisation dans son bassin versant. Or, il traverse les principales agglomérations du territoire. La qualité des eaux de la Prédecelle est aujourd'hui classée en qualité « moyenne » sur l'ensemble de son linéaire sauf au niveau des rejets des stations d'épuration de Pecqueuse (400 équivalent-habitants) et Briis-sous-Forges (15 équivalent-habitants) où elle est classée en qualité « mauvaise ». La mise en service, depuis août 2009, d'une nouvelle station d'épuration (20 000 équivalent-habitants) permettra d'améliorer la qualité des eaux en aval de cet équipement en conformité avec les objectifs du SAGE Orge-Yvette.

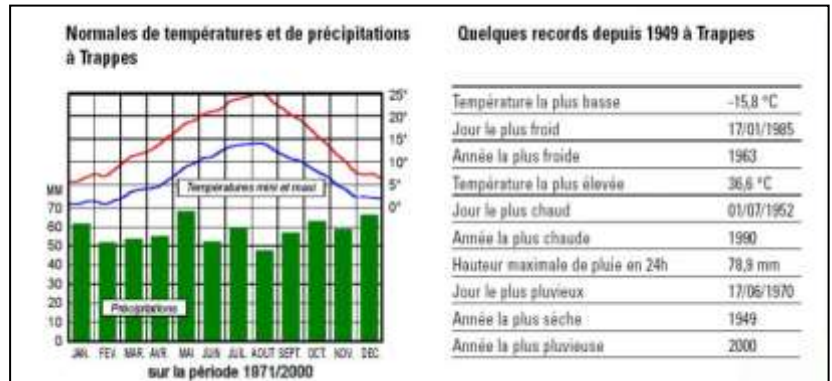
La qualité physico-chimique du **ru de Fagot** a été évaluée au niveau de la station d'épuration d'Angervilliers :

- En aval de la station, la qualité des eaux est altérée par un niveau passable de matière en suspension (MES), de nitrates et de phosphore.
- Au niveau du rejet de la station, la qualité du cours d'eau est dégradée par :
 - un niveau très mauvais de Matière En Suspension (MES), de nitrates et de phosphore,
 - un niveau mauvais de Demande Chimique en Oxygène (DCO).

1.4. – DONNEES CLIMATIQUES

Dans ce secteur de l'Essonne, le climat est de type «océanique dégradé» : l'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales renforcent les écarts de température.

Ce climat se caractérise par un **faible écart entre les températures moyennes hivernales et par une répartition homogène des précipitations tout au long de l'année.**



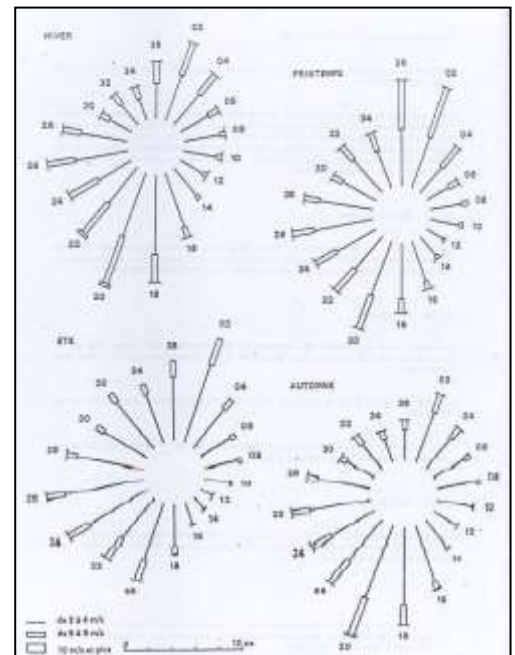
Sources : Météo France

Les **températures moyennes mensuelles**, varient entre **5°C (en février)** et **28°C (en août)**.

En hiver, l'**amplitude thermique** est de 5° (minimale de 0°C et maximale de 5°C au mois de janvier) et en été, elle est d'environ 10°C (minimale de 15°C et maximale de 25°C entre juillet et août).

Les **vents dominants sont principalement de Sud-Ouest**, et la vitesse moyenne observée est comprise entre 10 et 20 km/h.

Les **précipitations mensuelles relevées sont en moyenne de 53 mm.**



2. L'environnement naturel et les paysages

2.1 – LES MILIEUX NATURELS

Présentation générale du milieu naturel

Vaugrigneuse est située au sein d'un ensemble dénommé « paysages de campagne de la Rémarde et de l'Orge ». Cet ensemble se caractérise par des atouts paysagers forts, parmi lesquels des vallées aux versants doux et complexes, un paysage de campagne unique dans le département composé d'une belle imbrication de cultures, de prairies, de petits bois et de villages, ainsi qu'un paysage marqué par les bois et forêts et des cours d'eau de qualité aux ambiances pittoresques.



2 unités au sein des paysages de campagne de la Rémarde et de l'Orge :
1. Les versants de la Rémarde
2. La Haute vallée de l'Orge



Source : Guide des paysages urbains et naturels de l'Essonne / Conseil Général de l'Essonne, agence Folléa-Gautier / 2010

Les enjeux de préservation, de réhabilitation et de valorisation auxquels est confronté cet ensemble :

- des fonds de vallées emboisés par les friches qui gagnent les fonds humides,
- une urbanisation qui s'allonge le long des routes dans la vallée de l'Orge,
- Une pression urbaine de plus en plus forte aux abords de Beuillet-Arpajon.

Le territoire communal se compose de 4 ensembles naturels principaux, qui créent la richesse des paysages du territoire et contribuent directement à valoriser son image :

- des espaces boisés
- des surfaces agricoles
- des milieux humides
- une entité urbaine homogène

Espaces agricoles



Espaces boisés



Secteurs urbanisés



Milieux humides



Les espaces agricoles

Les espaces agricoles représentent 53% de la superficie totale du territoire.

Ce milieu se caractérise par des vues dégagées et lointaines qui contrastent avec les secteurs boisés et les zones urbanisées (vues fermées). L'agriculture se compose essentiellement de monocultures extensives et d'herbages.



Les espaces agricoles sont animés par des éléments verticaux :

- **de petites masses boisées** dont la préservation est essentielle :
 - **sur le plan paysager** car elles viennent rompre la monotonie et la linéarité des paysages agricoles.
 - **sur le plan écologique** en constituant des refuges et des lieux de vie pour la faune locale en limite des espaces agricoles ou urbains dont les écosystèmes sont appauvris.
- **des lignes à hautes tensions ou des barrières.**
- **quelques constructions isolées.**



Les espaces boisés



Les espaces boisés représentent 20 % du territoire communal :

Ils se composent :

- du **Bois des Nots**, situé au milieu de la zone agricole, élément le plus marquant.
- du **Parc de la Fontaine aux Cossons**
- des **massifs boisés du Parc du château**
- du **massif boisé des Gâtines**
- et de **quelques bosquets** (appelés remises) disséminés sur l'espace des cultures.

Ces bois contribuent à relier le massif boisé de Rambouillet à celui de Fontainebleau.



La plupart de ces espaces boisés sont fragiles dans leur définition périmétrale, compte tenu de leur superficie et de leur situation par rapport aux espaces bâtis existants.

Une bande de 50 m en lisière protège ces massifs de plus de 100 ha. Cette disposition concerne le bois des Gâtines, localisée en limite Ouest du territoire communal.

En outre, les espaces boisés de la commune abritent d'importantes espèces faunistiques et floristiques intéressantes dont certaines espèces sont rares en Essonne

(cf. **II.2 – LA FAUNE ET LA FLORE**).

Les espaces boisés jouent un **rôle important dans l'organisation des paysages** car :

- ils encadrent les limites de l'urbanisation,
- ils donnent une échelle aux espaces ouverts de plaine en fermant les horizons des vues,
- ils constituent des refuges écologiques pour la faune et la flore et des espaces de promenades et de loisirs de qualité.

Les espaces humides

Des espaces humides sont présents sur le territoire, notamment des prairies humides, surfaces herbeuses situées en zone alluviale. Elles se composent d'ensembles végétaux complexes dominés par des espèces de graminées.



Ces milieux humides assurent des fonctions de première importance notamment dans la maîtrise du ruissellement et constituent des biotopes d'un grand intérêt. En effet, les terres humides représentent un remarquable support de la chaîne alimentaire puisqu'elles offrent une abondance en nourriture et en eau ainsi qu'une grande diversité de niches écologiques. Ils forment ainsi un patrimoine naturel de grande valeur.

Ces milieux composent **la trame bleue**, défini par la loi du Grenelle 2 comme reposant :

- « sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces amphihalines et pour le rétablissement de la continuité écologique »,
- « sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) »,
- « sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité ».

Les éléments paysagers remarquables et structurants du paysage

Des composantes paysagères remarquables et structurantes agrémentent la richesse des paysages de Vaugrigneuse. L'identification de ces espaces a pour objectif de mettre en place une protection adaptée de ces espaces. Les milieux présentant des enjeux de préservation et de valorisation sur ce territoire sont :



- **Les perspectives et vues intéressantes** qui sont nombreuses du fait de la topographie générale de la commune. Certaines zones agricoles bénéficient ainsi d'un surprenant point de vue panoramique sur la plaine et mettent en évidence le contraste entre le rebord urbain et construit de Vaugrigneuse, et la vaste surface découverte de la plaine agricole.

L'entrée Nord de Vaugrigneuse, à partir de la RD 131 en direction du bourg, constitue une perspective visuelle intéressante remarquable à préserver, mettant en valeur des espaces agricoles ainsi d'un ensemble bâti ancien caractérisé par l'église de Vaugrigneuse.



- **Les alignements d'arbres et des massifs boisés linéaires** qui structurent le paysage de la commune :
- **Le bois d'Annette** qui constitue un linéaire planté en continuité de celui du château, à préserver dans la structure paysagère de la commune.



- **Les alignements d'arbres en entrée du Château de Vaugrigneuse** qui offrent une structure paysagère intéressante.



- Un ensemble urbain et paysager remarquable à préserver en entrée de bourg :



L'ensemble paysager et urbain en entrée de bourg de Vaugrigneuse composé de l'église, du château et de l'ancien moulin constitue un espace remarquable d'un point de vue paysager, à préserver.



Des dispositions réglementaires spécifiques ont été mises en place afin de préserver et/ou valoriser ces éléments paysagers remarquables et structurants le paysage de la commune.

- **Les espaces paysagers à maintenir :**



Le secteur dit du Préau est caractérisé par la présence d'un espace boisé, constituant un poumon vert structurant au Sud du bourg de Vaugrigneuse.

La partie Est de ce massif a été protégé au titre du L123-1-5 7° afin d'assurer une gestion et un entretien adéquates à ces milieux spécifiques.

- **Quelques arbres remarquables et des anciens vergers à protéger :** Une identification des sujets intéressants a été réalisée au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Secteur « Les Petites Fontaines »



Secteur « Les Petites Fontaines »



Secteur « Les Petits Clos »



Secteur « La Chardonnière »



Secteur « Les Champs Prots »



Secteur « La Tasquoie »



Secteur « La Mare Labrie »



Secteur « Le Champ des Vignes »



- **Des taillis à préserver** : Ces taillis ont été matérialisés sur les plans de zonage au titre du L123-1-5 7°.

Secteur « Le Chemin de la Hure »



Secteur « Les Bouleaux »



Le long des emprises du TGV, au Sud



2.2 – LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE : ANALYSE DE LA FAUNE ET LA FLORE

Le territoire communal de Vaugrigneuse n'est pas concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni par une protection réglementaire d'ordre biologique. La flore et la faune présentes sur le territoire sont communes aux milieux ruraux de l'Essonne. L'atlas de la flore sauvage du département de l'Essonne (2004) indique pour la commune de Vaugrigneuse que 362 espèces floristiques ont été observées, dont 11 assez rares et 4 rares.

Selon l'inventaire national du patrimoine naturel, plusieurs espèces protégées ont été recensées sur le territoire de Vaugrigneuse :

Nom valide	Nom vernaculaire	
<i>Ruscus aculeatus</i> L., 1753	Fragon, Petit houx, Buis piquant	Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (modifiée par la Directive 97/62/CEE du Conseil du 27 octobre 1997, le Règlement (CE) n° 1882/2003 du Parlement et du Conseil du 29 septembre 2003 et la Directive 2006/105/CE du 20 novembre 2006) Annexe V
<i>Athene noctua</i> (Scopoli, 1769)	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna	Règlement (CE) N° 338/97 (modifié par le Règlement (UE) N° 101/2012 du 6 février 2012) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce Annexe A et B
<i>Epipactis helleborine</i> (L.) Crantz, 1769	Épipactis à larges feuilles	
<i>Listera ovata</i> (L.) R.Br., 1813	Listère ovale, Double feuille, Grande Listère	
<i>Platanthera chlorantha</i> (Custer) Rchb., 1828	Orchis vert, Orchis verdâtre	
<i>Athene noctua</i> (Scopoli, 1769)	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna	Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979) Annexe II et III
<i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuril	
<i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuril	Arrêté ministériel du 26 juin 1987 fixant la liste des espèces de gibier dont la chasse est autorisée
<i>Ilex aquifolium</i> L., 1753	Houx	Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974) Article 1er
<i>Athene noctua</i> (Scopoli, 1769)	Chouette chevêche, Chevêche d'Athéna	Arrêté interministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (JORF 5 décembre 2009, p. 21056) Article 3



D'une manière générale la richesse faunistique et floristique est visible dans les espaces naturels de la commune et en particulier dans les nombreux espaces boisés dont dispose la commune.

En effet, les espaces boisés de la commune constituent des milieux naturels riches et variés constitués de nombreux arbres, plantes et animaux. Les principaux végétaux rencontrés sur le plateau, dans lequel la mosaïque des sols offre une diversité de peuplement, sont les suivants :

- Chênes sessiles, Hêtres, Bouleau verruqueux, Fougères aigles, Chèvrefeuilles,
- Chênes, Charmes, Jacinthes des bois, Anémones des bois,
- Sureaux, Chênes, Charmes, Marronniers.



Au sein du tissu urbain, l'inventaire faunistique correspond aux milieux urbains denses de la région parisienne. Transformée par l'occupation humaine, la faune s'y est considérablement appauvrie et n'est représentée que par des espèces communes d'avifaune, quelques petits rongeurs, ou d'insectes classiques.

A titre d'informations, un guide sur la *Végétation en ville* du Réseau National de surveillance aérobiologie a été intégré en annexe du PLU (Pièce n°9) ainsi que le *Guide de l'Eco Jardin* du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (Pièce n°5c).

2.3 – LES ESPACES PROTEGES

Les Espaces Naturels

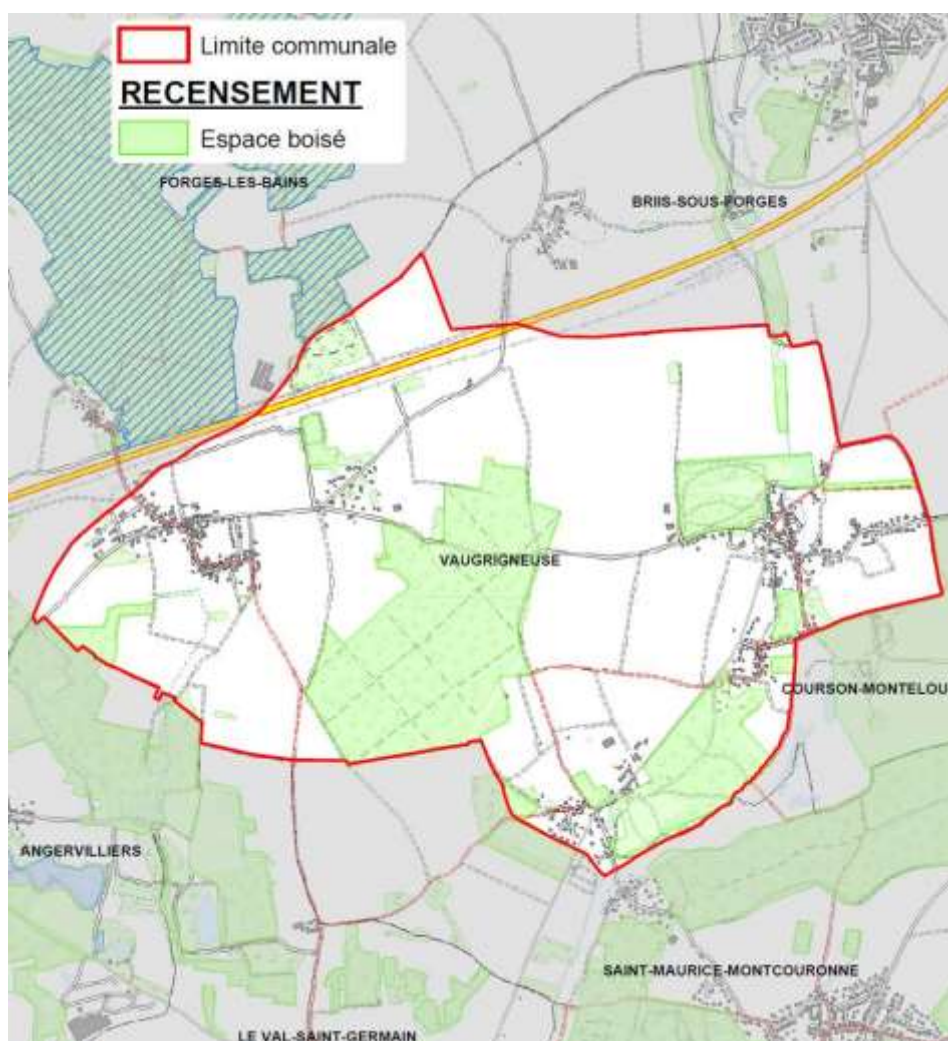
Le Conseil Général est à l'initiative de l'institution d'Espaces Naturels Sensibles. Par cette politique, il peut acquérir les espaces naturels délimités en vue de leur conservation, de leur restauration et de leur ouverture au public.

Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département.

« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non » (loi du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002).

Sur la commune, plusieurs sites sont classés en Espaces Naturels Sensibles (environ 115 hectares), à savoir :

- **La potence**, espaces boisés, 2,5 ha
- **Les bondes**, espaces boisés, 3,5 ha
- **Le bois des Nots**, forêt humide, 72 ha
- **Le long de la Predecelle**, espaces boisés, 1,5 ha
- **Le village**, espaces boisés, 10 ha
- **Launay-Courson**, espaces boisés, 3,5 ha
- **La Fontaine-aux-Cossons**, espaces boisés, plan d'eau, 17,5 ha
- **En limite avec Forges-les-Bains**, espaces boisés, 2,5 ha

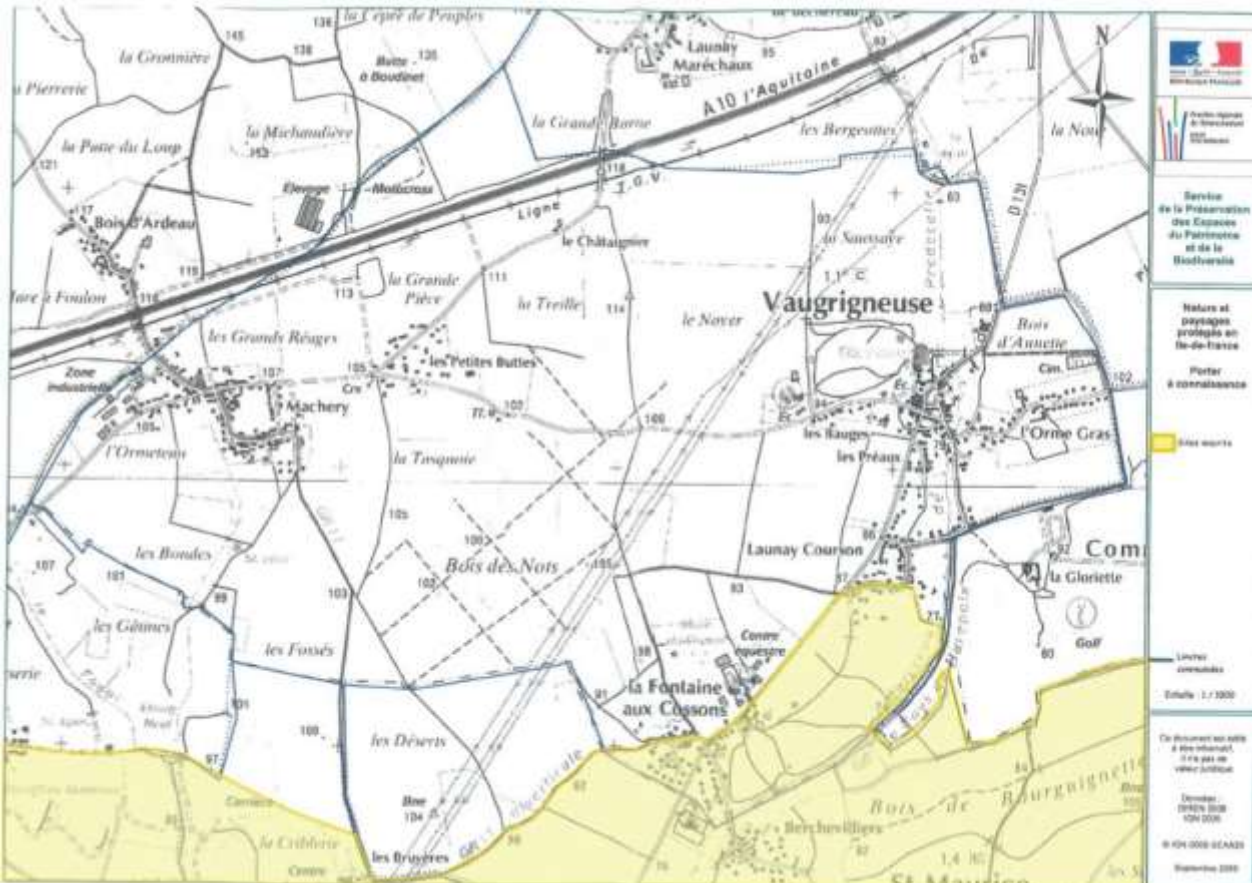


Le site inscrit de la Vallée de la Rémarde

Bordé à l'Ouest par le village de Sonchamp, le site de la vallée de la Rémarde comprend parcs, plans d'eau et boisements qu'une route longe jusqu'au cirque naturel qui abrite le bourg de Saint-Arnoult-en-Yvelines. A l'est le paysage s'ouvre sur des plaines semées de hameaux et dominées par la butte et le château de Rochefort-en-Yvelines.

La protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. Une extension du périmètre du site a été réalisée et a intégré les bois entourant le village de Saint-Maurice-Montcouronne, la butte de Chaillot et les terres à l'Est de la nationale 107.

Une partie de la Fontaine aux Cossons fait partie du site inscrit de la vallée de la Rémarde.



Les Zones NATURA 2000

NATURA 2000 est un ensemble de sites naturels européens, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et leurs habitats. L'objectif de ce réseau est de contribuer à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'union européenne, assurer la bonne conservation ou rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme des habitats naturels et des populations d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire.

Le territoire de Vaugrigneuse n'est pas concerné par une zone NATURA 2000.

Le site le plus proche est localisé sur la commune limitrophe : « Massif de Rambouillet et zones humides proches » (code : FR1112011) sur la commune d'Angervilliers, désigné au titre de la directive oiseaux. Elle accueille un grand nombre d'espèces qui y trouve une diversité des milieux répondant à leurs exigences notamment le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Busard des roseaux, l'Engoulement d'Europe et les Pics.

3. Analyse de la consommation DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.1. – ETAT 0 « 1999 » : LA TACHE URBAINE DE VAUGRIGNEUSE

Méthodologie – ETAT 0

Etape 1 : digitalisation du bâti d'origine

Il s'agit de digitaliser l'emprise du bâti existant à partir de la photographie aérienne de 1999. Une classification du bâti est réalisée par une codification SIG (H pour l'habitat, AC pour les activités économiques (y compris l'agriculture), EQ pour les équipements communaux).

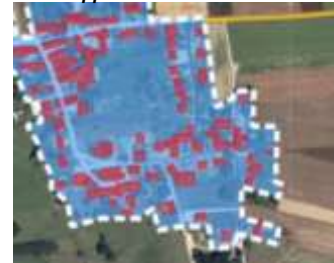
Etape 2 : délimitation de l'enveloppe urbaine

La délimitation de l'enveloppe urbaine initiale, comprenant l'ensemble de l'espace bâti communal (ou des ensembles urbains constitués) est définie à partir de la base de données parcellaire (ou cadastrale) et du bâti existant.

Tout espace artificialisé (jardins privés, espaces verts, l'ensemble des réseaux routiers ou ferrés...) interne à l'ensemble urbain communal est comptabilisé au sein de l'enveloppe urbaine initiale.

Un traitement spécifique a été appliqué aux constructions isolées des entités urbaines principales. Un espace tampon de 12 m autour de la construction a été comptabilisé comme espace urbanisé et ainsi intégré dans le calcul de l'espace artificialisé total.

Digitalisation du bâti et délimitation de l'enveloppe artificialisée

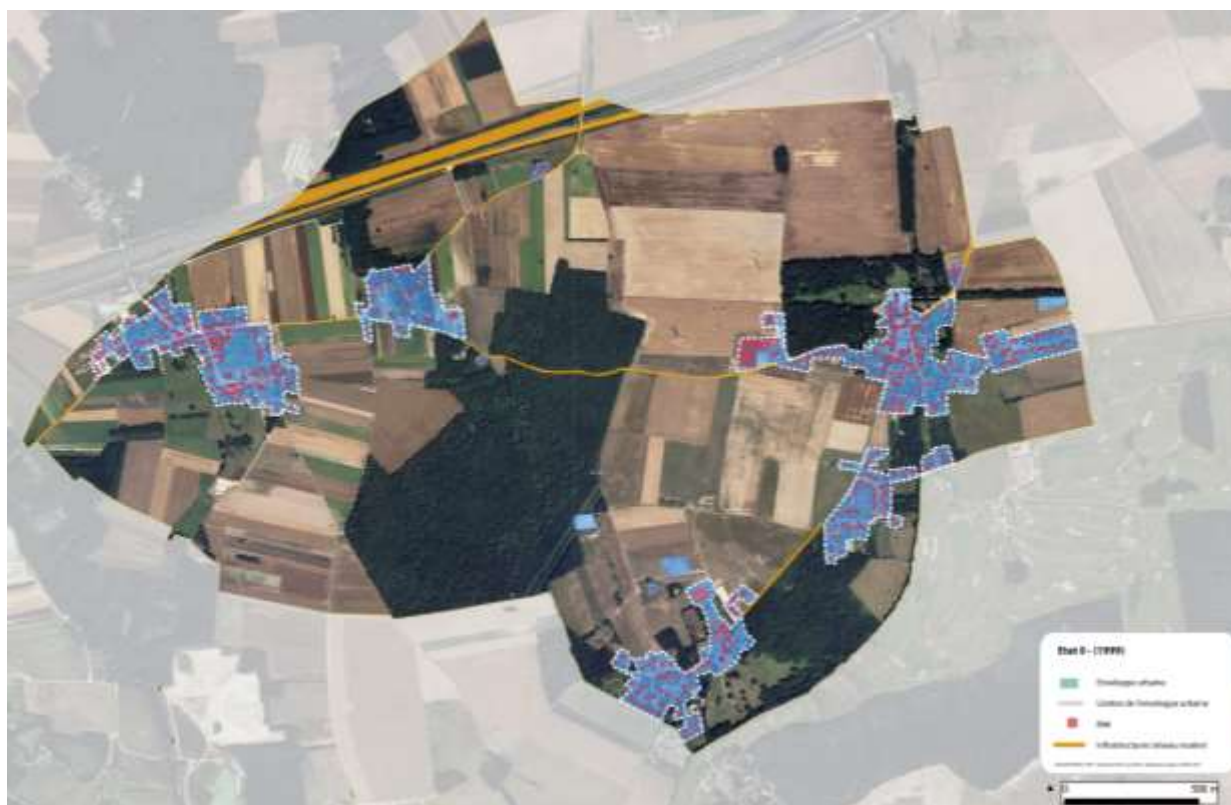


Etape 1 : ■ Bâti
Etape 2 : ■ Enveloppe urbaine
 Limites de l'enveloppe urbaine

Digitalisation du bâti et délimitation de la zone tampon



La tâche urbaine de Vaugrigneuse en 1999 - ETAT 0



Surface totale de l'espace artificialisé en 1999 (Etat 0)

	Surface (ha)
Habitat	52,96
Activités	6,02
Equipements	2,74
Infrastructures	10,47
Total	73,63

En 1999, l'espace artificialisé de Vaugrigneuse est mixte à dominante « Habitat » (72 % de l'enveloppe totale). La représentation des infrastructures est relativement conséquente

3.2. – BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ENTRE 1999 ET 2009

Méthodologie – ETAT 1

Etape 1 : digitalisation du bâti construit sur la période 1999-2009

La délimitation de l'enveloppe urbaine initiale est nécessaire à la qualification du bâti nouvellement construit au cours des 10 dernières années.

Ainsi, toute habitation supplémentaire construite en dehors de l'enveloppe urbaine initiale sera considérée comme « extension ».

Toute habitation construite au cœur de l'enveloppe urbaine, en revanche, sera qualifiée de « densification ».



Extension de l'enveloppe urbaine
Nouveaux bâtis

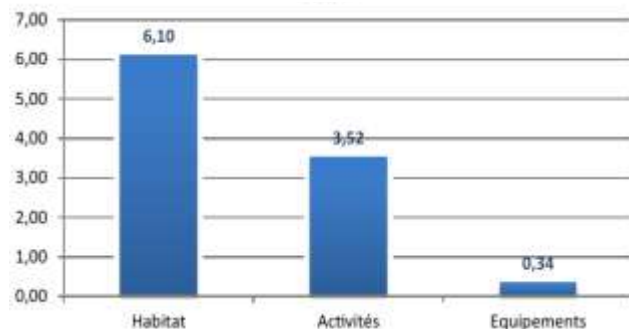
Etat 1 « 2009 » :

La tâche urbaine de Vaugrigneuse en 2009 - ETAT 1



Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1999 et 2009 selon les destinations de l'occupation

	Etat 0 (1999)	Etat 1 (2009)	Evolution	
	Surface (ha)	Surface (ha)	(en ha)	en %
Habitat	52,96	59,06	6,10	11,52
Activités	6,02	9,54	3,52	58,44
Equipements	2,74	3,08	0,34	12,31
Infrastructures	10,47	10,47	0,00	0,00
Total	73,63	83,59	9,96	13,53

Consommation foncière par secteur entre 1999 et 2009 (en ha)**Consommation totale des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 1999 et 2009**

Occupation d'origine en 1999	Superficie (ha)
Espaces agricoles	1,91
Espaces forestiers	0,00
Espaces naturels	8,05

La présente étude fait apparaître une consommation d'environ 9,96 ha sur les 10 dernières années à Vaugrigneuse, soit une augmentation d'environ 13,5 % de l'enveloppe urbaine initiale (1999). Les zones naturelles sont les plus affectées par l'essor des espaces artificialisés : près de 80 % de la consommation totale entre 1999 et 2009.

En ce qui concerne les espaces agricoles, le bilan est relativement faible puisque moins de 2 ha ont laissé la place à de nouvelles emprises bâties. A noter que des aménagements liés à l'activité agricole, sur la partie Est des Petites Buttes par exemple, ont été réalisés entre 1999-2009 et impactent également le présent bilan effectué.

Aucun espace forestier n'a été consommé au cours des 10 dernières années.

Cette consommation d'espaces est liée :

- principalement au développement de l'habitat sur le territoire de Vaugrigneuse. En effet, plus de 60 % de la consommation totale constatée entre 1999-2009 est attribuée à la réalisation d'opérations de logements. Si des opérations ont été réalisées en dents creuses (en densification du tissu urbain) sur le bourg et les hameaux de Vaugrigneuse, les nouvelles constructions sont majoritairement réalisées en extension de l'enveloppe initiale.
- dans une moindre mesure, au développement des activités économiques avec l'urbanisation d'une partie de la zone d'activité de Machery : 35 % de la consommation totale.
- à la réalisation de quelques équipements publics (réalisation du restaurant scolaire notamment), qui représentent une très faible part de la consommation totale des espaces entre 1999 et 2009 (environ 3 à 4 %).

4. L'analyse urbaine

L'OCCUPATION DES SOLS ET L'ENVIRONNEMENT BATI

4.1. – EVOLUTION URBAINE

Une occupation ancienne :

ANTIQUITE		Des vestiges archéologiques ont été recensés sur la commune de Vaugrigneuse par la Direction Régionale des affaires culturelles. Ils sont répartis sur deux sites : « les grands Réages » et le « Bois annette ». Les silex taillés et la conduite d'eau en terre cuite gallo-romaine détérrés attestent d'un habitat très ancien.
MOYEN-AGE	XIIème siècle	Un acte de 1118 mentionne la présence de seigneur Burchard de Vaugrigneuse aux funérailles de Milon de Bray, seigneur de Monthéry assassiné par Hugues de Crécy, seigneur de Gometz-Le-Châtel. Un château appartenant aux seigneurs de Vaugrigneuse, vassaux des seigneurs de Monthéry était déjà construit à l'époque. Les seigneurs de Vaugrigneuse furent célèbres dès le XIIème siècle et se trouvent mentionnés dans divers documents relatant l'Histoire de France. Le souvenir d'un château fort, ayant existé au début du premier millénaire, demeure à Machery dans le nom d'une placette : la Cour du Château Fort.
	XIVème siècle	A la fin du XIVème siècle, le fief passe aux mains des seigneurs de Briis-sous-Forges, Jacques de Montmort, puis Denis Dulmoulin, évêque de Paris, et son frère Pierre Dulmoulin, archevêque de Toulouse. Durant la guerre de Cent ans, Jean sans Peur s'empare du château de Monthéry, et de nombreux autres dans les environs, et établit une garnison qui dévaste la région. La forteresse de Vaugrigneuse est probablement détruite à cette époque.
	XVIème siècle	En 1554, la seigneurie devient la propriété de Guillaume Duval, trésorier de Tours.
RENAISSANCE	XVIIème siècle	Messire Jean Héroard, qui fut médecin ordinaire des rois Charles IX, Henry III, Henry IV et surtout Louis XIII dont il devint l'ami se voit accorder en 1624 le droit de haute et basse justice sur les terres de Vaugrigneuse. C'est probablement en raison de cette amitié que Vaugrigneuse eut souvent l'honneur d'accueillir le roi Louis XIII qui « aimait à se rendre dans notre commune » et « à boire avec plaisirs » l'eau de la Fontaine de Lorme (aujourd'hui l'Orme Gras) à qui la rumeur attribuait certaines vertus. Jean Héroard fait construire le château actuel, bâtit la chapelle Nord de l'église et obtient en 1618 que la paroisse de Vaugrigneuse soit détachée de celle de Briis-sous-Forges. Launay Courçon était jusqu'alors le chef-lieu du baillage de Vaugrigneuse. Remplacements par l'actuel clocher de l'église de l'ancien.

L'évolution urbaine de la commune de Vaugrigneuse s'organise de façon homogène à travers les siècles.

Vaugrigneuse figure déjà sur la « carte de Cassini » où 5 hameaux sont représentés (L'Orme Gras, Launay Courçon, La Fontaine aux Cossons, Machery et les Châtaigniers).

Carte de Cassini, Fin du 18^{ème} siècle



Fin 19^{ème} siècle

Dans la « Carte d'Etat-Major » datant du milieu du XIX^{ème} siècle, Vaugrigneuse apparaît avec ses limites communales actuelles. Le bourg de Vaugrigneuse s'organise à la croisée des deux voies de communication nord/sud et est/ouest, et au bord du cours de la Prédecelle. Launay Courson est indiqué comme une ferme. La Fontaine aux Cossons et Le Châtaignier sont indiqués comme des hameaux. Le bois des Nots est représenté en deux entités dont la surface est inférieure à celle d'aujourd'hui. Machery est identifié comme une structure urbaine composé d'une portion de voie allant de la route principale au départ du ruisseau (le lavoir).



Au 19^{ème} siècle, une mairie-école et plusieurs lavoirs sont construits. L'essentiel de l'activité des habitants est tourné vers l'agriculture et, à la fin du 20^{ème} siècle, Vaugrigneuse est encore entouré d'exploitations agricoles. Mais comme beaucoup de communes du canton, la ville devient principalement résidentielle.

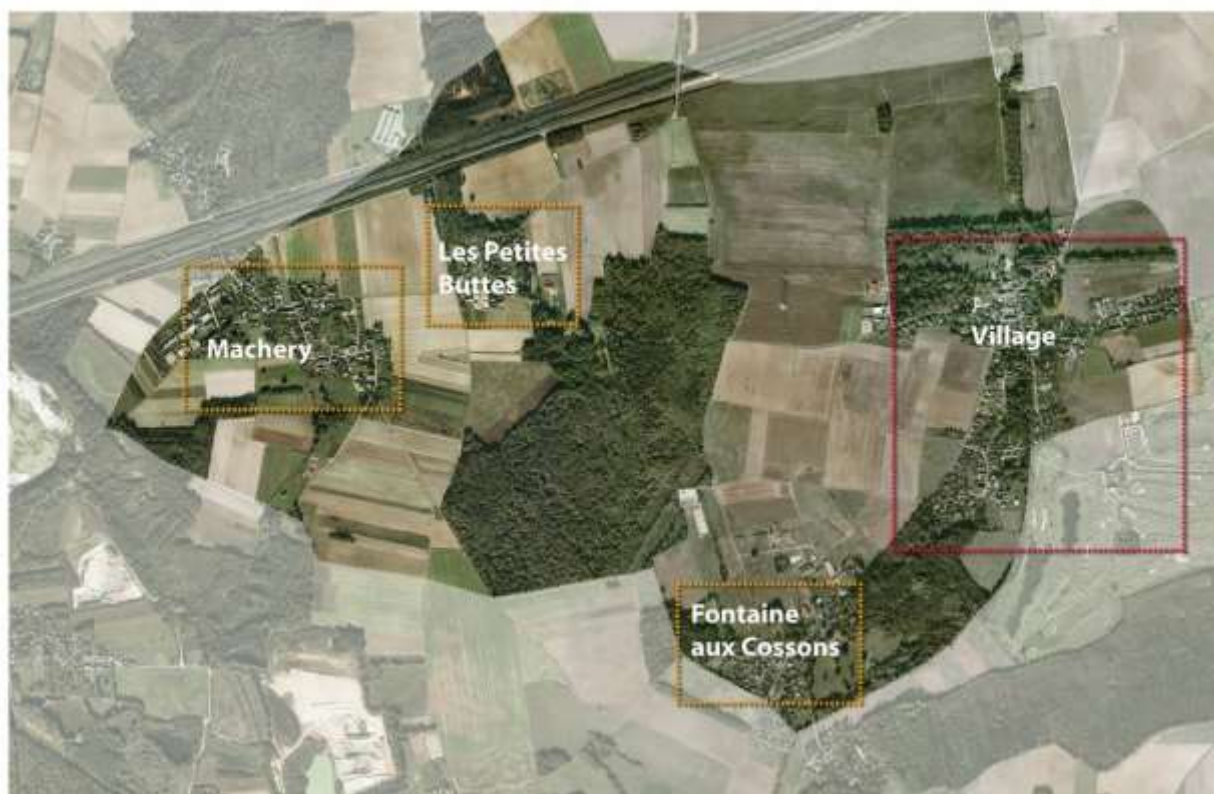


4.2. – ORGANISATION URBAINE : LE BOURG ET SES HAMEAUX

Aujourd'hui le système urbain de Vaugrigneuse se structure autour :

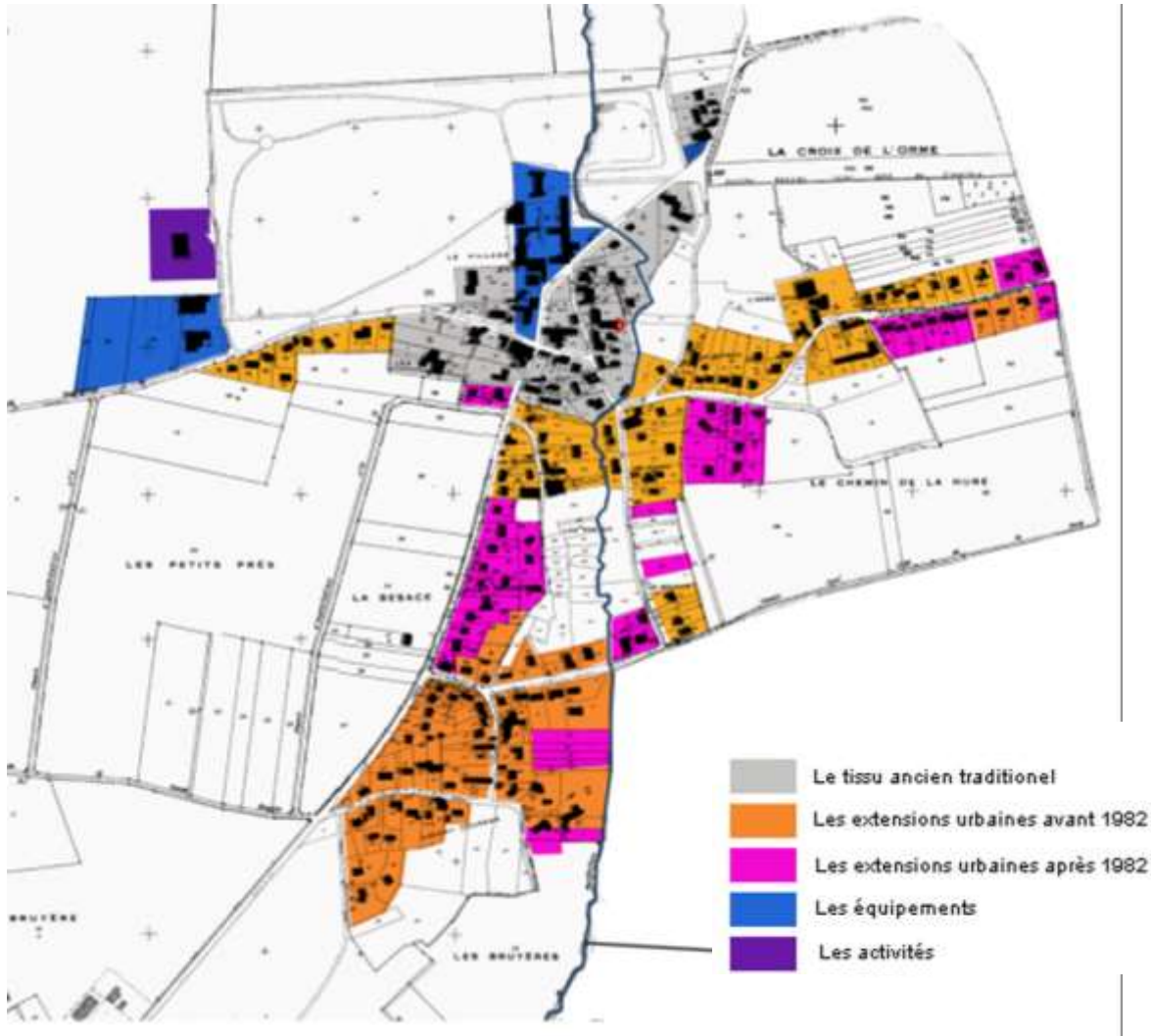
- d'un **bourg** et ses extensions résidentielles. Le secteur de Launay-Courson se situe en continuité directe.
- de trois hameaux :
 - o **La Fontaine-aux-Cossons**, implantée au Sud du village de Vaugrigneuse, dans le fond de vallée de la Prédecelle.
 - o **Les petites buttes**, espaces urbains relativement diffus en comparaison des autres entités.
 - o et **Machery**, hameau implanté en surplomb du village sur la partie Ouest du territoire de Vaugrigneuse.

Armature urbaine de Vaugrigneuse



Le bourg de Vaugrigneuse et ses extensions récentes

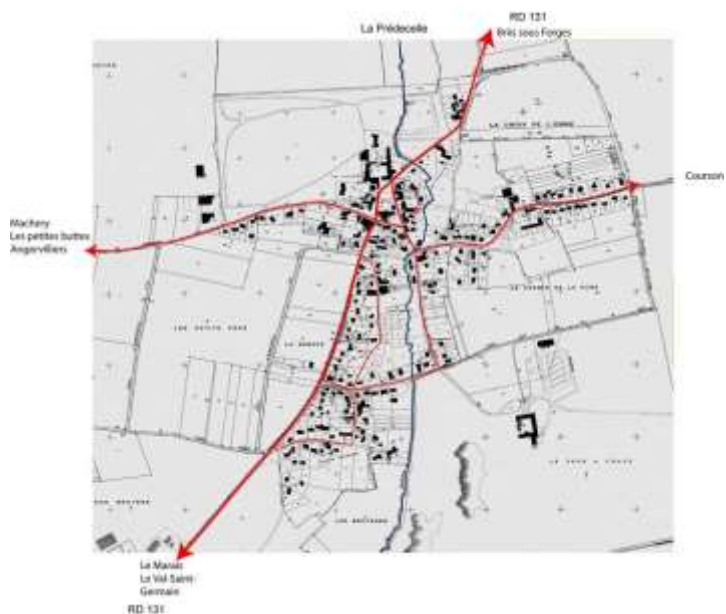
Le bourg s'est constitué autour du château édifié au XVIIème siècle et au croisement entre la RD 131 et la voie menant à Machery. Depuis la zone urbaine s'est densifiée autour de ces deux axes.



Le centre ancien est ainsi localisé au Nord de cette tâche urbaine, qui forme une unité compacte et homogène autour de l'église.

Le vieux bourg de Vaugrigneuse constitue le cœur historique du village et contribue ainsi à la qualité de paysages urbains de la commune. Ce noyau historique a conservé ses caractéristiques urbaines et architecturales d'origine.

Ce secteur possède une forte densité, répartie autour du croisement entre la RD131 et la rue du bois des Nots. Les abords de la RD 131 recensent de nombreuses constructions anciennes de



types maisons de ville, en R+1+C, alignées sur rue et mitoyennes. Cet ensemble urbain présente un rythme de façades caractéristiques des villages anciens, une volumétrie du bâti sur rue assez homogène, un réseau de rues étroites.

Les murs en pierres de meulières ou en enduit de couleurs, allant du blanc aux couleurs terres pour les plus foncés, dominent dans le centre bourg. Les percements sont principalement verticaux, agrémentés de volets. Les toitures, majoritairement à deux pentes, sont couvertes avec une grande diversité de matériaux : ardoise (bleu-gris), vieilles tuiles plates de petit modèle (patchwork dans les tons terre), vieilles tuiles mécaniques rouges, tuiles récentes petit et grand moule dans les tons marrons. Les percements en toiture sont nombreux : lucarnes de différentes formes, châssis tabatières (châssis en toit).

De ce cœur de village partent les extensions urbaines qui se sont développées sur une ligne Est-Ouest, le long de la route du Bois des Nots et de la rue de l'Orme gras ainsi qu'au Sud, le long de la RD 131.

L'urbanisation récente de Vaugrigneuse découle d'une urbanisation progressive individuelle, sans réelle logique d'implantation, réalisée au gré des opportunités. Cette forme d'extension se caractérise par :

- des parcelles de taille supérieure à celle du bourg, les plus petites peuvent atteindre 400 m²
- Les maisons majoritairement implantées au centre de la parcelle, et les jardins arborés et sont clôturés.
- une architecture mixte retraçant les différentes influences de ces dernières années.

Au sud, le hameau de Launay-Courson fut constitué entre la RD 131 et la Prédecelle. Au fur et à mesure des extensions urbaines opérées après 1982, ce hameau fut rattaché au village. Ce nouveau tissu urbain de type pavillonnaire est de nature plus lâche et consommateur d'espace. Il se constitue soit en village-rue, soit en système de boucle ou impasse.

Plusieurs maisons de la rue du Chemin Tournant à Launay-Courson figurent au cadastre de 1814. Mais ce hameau tend aujourd'hui à devenir un quartier de Vaugrigneuse. L'urbanisation s'étend en continue entre les deux entités urbaines.



Machery

Le souvenir d'un château-fort demeure à Machery dans le nom d'une placette : « la cour du château-fort ». Machery est organisé autour des fermes et d'une rue menant au lavoir. Les bâtiments d'origine rurale sont implantés perpendiculairement à la voie avec un pignon à l'alignement, ou parallèlement à la voie avec un recul par rapport à l'alignement.

L'activité agricole a longtemps dominé le hameau et de nombreuses parcelles restent consacrées à l'activité agricole. Il en subsiste un tissu urbain organisé autour de la cour commune, avec des maisons de petite taille.

Des extensions récentes ont relié les poches d'urbanisation anciennes. Ces constructions contemporaines ont des caractéristiques identiques à celles observées sur le bourg : implantées en retrait des voies et des limites séparatives, une architecture mixte ;



Une zone d'activité a été développée à l'Ouest du hameau, en limite communale. Cette zone se caractérise par des parcelles de grande taille. En continuité du tissu résidentiel de Machery, ce secteur se distingue par ces volumes simples aux surfaces de plancher importantes.



Les Petites Buttes

Le hameau des Petites Buttes se caractérise par un tissu relativement diffus.

Les constructions sont implantées en retrait des voies publiques et des limites séparatives. Les espaces dédiés aux espaces végétalisés sont importants.

Ce hameau est exclusivement tourné vers l'habitat individuel.

Héritées du découpage agricole, les parcelles sont laniérées et profondes. L'architecture y est mixte.



La Fontaine aux Cossons

Le hameau de la Fontaine-aux-Cossons fut fondé en 1498 en vertu d'une concession faite à Messieurs Colchon. Les premiers titres indiquent « La Fontaine-aux-Colchons ». Le Château de la Fontaine-aux-Cossons accueille à présent une maison de retraite.

Le hameau de la Fontaine aux Cossons vient prolonger l'urbanisation le long de la RD 131.



En limite de la commune de Saint-Maurice-Montcouronne, le développement du hameau est relativement récent avec :

- un premier lotissement à l'Ouest de la départementale « la résidence des Morinières »,
- deux séquences le long des voies se sont urbanisées, la rue des Morinières et la rue du Bois Gaillard.

Le château de la Fontaine aux Cossons, équipement privé servant de lieu de retraite, vient constituer le principal élément paysager et historique du hameau.



5. Le patrimoine

5.1– LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de Vaugrigneuse ne comporte aucun édifice protégé au titre des Monuments historiques.

5.2 – LE PATRIMOINE BATI D'INTERET LOCAL

Le passé de Vaugrigneuse l'a doté d'un nombre non négligeable de constructions, présentant un réel intérêt patrimonial, que ce soit en raison de critères historiques, culturels ou simplement architecturaux.

Certaines constructions existantes présentent des qualités patrimoniales ou architecturales qui font également le cachet des ensembles bâtis, notamment :

- ***Le château de Vaugrigneuse***

Le château de Vaugrigneuse est décrit dans un aveu de 1507 comme « un château clos à faussez à eau, cour, jardin, colombier, cave, tout en ruines et non-valeur ». Le bâti actuel est reconstruit à l'emplacement de l'édifice antérieur, vraisemblablement par Jean Héroard (1550-1628), seigneur de Vaugrigneuse, médecin ordinaire des rois Charles IX, Henri III, Henri IV, avant de devenir médecin du dauphin, puis premier médecin du roi lorsque Louis XIII accède au trône à moins de neuf ans.

Remanié à plusieurs reprises, le manoir conserve toutefois son aspect originel, comportant un corps central à cinq traversées, ordonné avec symétrie, couvert d'un toit à deux pans percé de lucarnes, et flanqué de deux pavillons carrés côté cour. Un large escalier à double volée, en grès, conduit au rez-de-chaussée surélevé qui précède d'une terrasse. Le bâtiment du 17^{ème} siècle est construit entre deux tourelles qui proviennent sans doute de la construction médiévale. Des communs restaurés et un colombier complètent l'ensemble.



- ***L'Eglise Sainte-Marie-Madeleine***

Un pouillé parisien, inventaire des biens ecclésiastiques de 1450, indique que Vaugrigneuse est une cure à la nomination de l'abbé de Saint-Magloire, dépendant de la paroisse de Briis. L'église est sans doute dévastée pendant la guerre de Cent Ans, et un document signale qu'elle est « construite ou réédifiée en 1463 ». Au milieu du 18^{ème} siècle, de nombreux travaux de restauration et d'embellissement sont entrepris, dont l'ouverture d'une grande baie dans le pignon ouest en 1848, qui ébranle le bâtiment. Ce pignon est reconstruit en 1853. En 1855, un pilier de soutien, situé entre le chœur et la chapelle Nord est remplacé par une voûte d'ogive, et les deux fenêtres éclairant la chapelle sont transformées en une baie ogivale. En 1870, une nouvelle sacristie est aménagée au



Sud du chevet, remplaçant celle implantée au Nord. Les parties les plus visibles de l'édifice à l'Ouest, au Sud et sur le chevet sont alors « ornementées d'une façon solide et élégante », dans le style gothique. Une nouvelle tour, plus importante, est édifiée dans l'angle extérieur formé par la chapelle Saint-Joseph et la nef. Dans le chœur, un tableau représentant le Christ et Marie-Magdeleine fut offert par le peintre Wasserman lorsqu'il résidait à Vaugrigneuse.

- **La ferme du Château**

Il s'agit de la ferme agricole développée autour des bâtiments des communs du château. Les constructions reprennent les méthodes de constructions ainsi que la plupart des procédés de mise en œuvre des exemples vernaculaires. Ces bâtiments sortent du cadre de la présente étude et nécessiteraient une étude architecturale et patrimoniale à eux-seuls.



- **Le Château de La Fontaine aux Cossons**

En 1498, neuf arpents de terre situés à la Fontaine aux Cossons-Berchevilliers sont concédés à Pierre Gaspard Colchon, dont le patronyme déformé, donne son nom au hameau. L'actuel château est construit au début du 20^{ème} siècle par le comte de Biré. Le bâtiment comprend un corps central de deux étages, coiffé d'un toit indépendant à quatre pans, percé de lucarnes au fronton cintré, et deux pavillons d'angle de trois étages.



- **Des fermes et granges anciennes – bâti vernaculaire ancien :**

De nombreuses constructions à Vaugrigneuse témoignent de l'activité rurale développée depuis toujours sur le territoire. Ainsi beaucoup d'habitations sont d'anciennes fermes réhabilitées au fil des ans ou encore des constructions qui empruntèrent aux bâtiments de fermes le savoir-faire constructif.

Implantation

A l'image des fermes beauceronnes, les parcelles s'organisent souvent autour d'une cour accessible depuis la rue par un portail charpentier. Les bâtiments d'exploitation (granges, écuries,...) ainsi que l'habitation, s'ouvrent sur cette cour couramment fermée sur rue par un mur. Cette organisation nécessite des parcelles de grandes dimensions et relativement carrées.

Les extensions se font par adjonction de volumes annexes, souvent de hauteur moindre afin de restreindre les problèmes de pénétrations des toitures. Les ailes en retour sont de ce fait souvent couvertes en appentis. Ce processus d'extension, exclusivement sur l'arrière, préserve la clarté de lecture urbaine résultant d'un bâti continu dès le premier stade d'évolution du tissu. Il explique pour partie la taille importante des îlots, dont les cœurs peu construits apparaissent comme des réserves donnant au tissu son caractère évolutif.

Architecture

Sur deux niveaux après recoupement en hauteur par un plancher intermédiaire, les circulations verticales sont souvent rejetées à l'arrière, sous forme d'un volume en excroissance sur la cour. Les annexes se développent en profondeur, sous forme d'aile, en dossement sur l'un ou sur les deux mitoyens.

Les murs sont réalisés en moellonnage ou en maçonnerie de pierres de dimensions réduites et grossièrement dressées. Un blocage à la terre et/ou à la chaux assure le remplissage du mur. L'irrégularité des parements conduit à un joint de largeur variable souvent épais.

Les percements sont répartis librement et leurs dimensions sont variables. Le bâti vernaculaire ancien se caractérise par la présence de portes charretières. Leurs dimensions sont dictées par celles des charrois.

Les fenêtres sont à la française et à petits carreaux rectangulaires. Ces derniers sont posés dans le sens de la hauteur. Les systèmes d'occultation sont le plus souvent des volets pleins en bois.

Aucun décor ou élément de modénature n'est présent sur les façades.

Les bâtiments ont généralement des pentes proches de 45°. La couverture est assurée par des tuiles plates de terre cuite petit moule.

Les murs de clôture sont en maçonnerie de moellons.

- **Des maisons anciennes – dérivée du modèle vernaculaire**

Ces maisons anciennes sont directement issues du modèle précédent. Elles reprennent les méthodes de constructions ainsi que la plupart des procédés de mise en œuvre des exemples vernaculaires.

Ces maisons constituent encore aujourd'hui une part très importante du parc immobilier de la ville.

Implantation

Ces constructions s'organisent en général sur des parcelles étroites.

L'espacement entre mitoyens est dicté par la portée d'une poutre de bois et varie de 4,50 à 6,00 mètres, suivant qu'il y a une travée ou une travée plus un passage vers une courette arrière.

Les parcelles de 8 à 9 mètres sont assez rares et correspondent au cas d'un refend intermédiaire ou à l'éventuel regroupement de 2 lots anciens contigus.

Les extensions se font par adjonction de volumes annexes souvent de hauteur moindre afin de restreindre les problèmes de pénétration des toitures.

Les ailes en retour sont de ce fait souvent couvertes en appentis. Ce processus d'extension exclusivement sur l'arrière préserve la clarté de lecture urbaine résultant d'un bâti continu dès le premier stade d'évolution du tissu. Il explique pour partie la taille importante des îlots dont les cœurs peu construits apparaissent comme des réserves donnant au tissu son caractère évolutif.

Architecture

La règle est l'organisation sur deux étages droits. Les volumes conservent ainsi une rigoureuse identité d'échelle avec ceux du modèle vernaculaire. Les circulations verticales sont souvent rejetées à l'arrière, sous forme d'un volume en excroissance sur la cour. Les annexes se développent en profondeur, sous forme d'aile en adossement sur l'un ou sur les deux mitoyens suivant la largeur du lot.

Les murs sont réalisés en moellonage ou en maçonnerie de pierres de dimensions réduites et grossièrement dressées. Un blocage à la terre ou à la chaux assure le remplissage du mur.

Les baies se composent en général librement dans la façade, sans volonté d'alignement tant à la verticale qu'à l'horizontale.

La porte donnant accès au passage vers la cour arrière et à l'escalier est généralement rejetée le long d'un mitoyen sauf si la largeur de parcelle autorise deux travées et demie conduisant alors à une composition axée.

Les menuiseries sont en bois.

Les fenêtres sont à la française et à petits carreaux rectangulaires ; ces derniers sont posés dans le sens de la hauteur.

Les portes sont en bois, pleines, plus ou moins ouvragées suivant la richesse de la construction. Les portes sont souvent surmontées d'un châssis imposte vitré fixé.

Les systèmes d'occultation sont le plus souvent des volets en bois, persiennés avec cadre et traverse de renfort centrale. Les volets pleins sont exceptionnels et uniquement en rez-de-chaussé.

Les enduits se caractérisent par un grain très faible et non apparent.

Ces enduits sont mats et peuvent avoir une certaine coloration dans la masse ou par badigeon.

Ils sont réalisés avec des mélanges de plâtre et de chaux ou de chaux et de sablon ; l'impureté de ces matériaux (essentiellement due à la cuisson) explique une légère coloration tendant davantage vers le blanc « cassé » ou « crème » que le blanc plus pur des enduits actuels.

Les enduits sont mis en œuvre par couches très fines conservant au mur son relief et permettant de deviner l'appareillage sous-jacent.

Certains enduits dits « à pierre vues » sont limités aux parties en creux.

Les décors sur enduits se limitent à un simple bandeau formant corniche sous le débord de toiture.

Cependant dans un certain nombre de cas des éléments furent rajoutés au XIXème siècle. Ces éléments de décor se traduisent par des changements de mise en œuvre de l'enduit (lissé, taloché...) ou/et par des changements de valeurs de gris, ou/et par des changements de couleurs de l'enduit, ou/et par un changement de relief.

Les corniches sont très simples et peu saillantes.

Les bâtiments ont généralement des pentes proche de 45 degrés. La couverture est assurée par des tuiles plates de terre cuite petit moule.

Les murs et clôtures sont en maçonnerie de moellons et ont une hauteur souvent supérieure à 2 mètres. Ils ne sont percés que par des portes pleines d'accès aux jardins arrières ou éventuellement par une porte charretière surmontée couramment par un linteau en bois.

- **La maison bourgeoise du XIXème siècle**

Implantation

La maison bourgeoise se distingue par son autonomie et son détachement du parcellaire ancien. Elle est pensée comme un volume isolé sur la parcelle et donc en retrait par rapport à l'alignement. La continuité sur voie est toujours assurée par une clôture soigneusement traitée, mur bas surmonté de grilles et portail entre piles de maçonnerie.

Architecture

La hauteur est généralement d'un étage sur rez-de-chaussée légèrement surélevé, et éventuellement en étage d'attique.

Composition des façades :

L'ordonnance est classique. La symétrie est la règle. La façade se compose sur 3 travées avec l'entrée dans l'axe, soulignée par des embranchements, un perron ou une marquise. De par la symétrie, le nombre de travées est toujours impair.

Les façades sont ordonnancées par travées verticales avec superposition des baies.

Le traitement particulier de la porte d'entrée conduit à un travail spécifique de la travée médiane (si l'on considère 3 travées pour la façade)

Les fenêtres sont à la française et souvent à 6 carreaux.

Les portes sont souvent surmontées d'un châssis imposte vitré fixe.

Dans de nombreux cas la porte présente un panneau vitré en partie haute protégé au moyen d'une grille décorative en fonte moulée. Les systèmes d'occultation sont souvent des persiennes métalliques ou des volets bois persiennés.

Des encadrements de baies ou chambranles soulignent les piédroits dans de nombreux cas et le linteau par des profils divers en saillie.

Les décors se chargent de faux appareils en bossage accentuant la différenciation des étages, de frontons, de modillons rapportés en sous-face des larmiers, de chaînes d'angles, de pilastres....

Charpente- Couverture

Le toit est soit à 2 pentes soit à 4 pans de préférence (toit dit « en pavillon »). Lorsque les pentes sont faibles (30 degrés), on note l'emploi de tuiles mécaniques.

- **Les variantes fonctionnelles**

Elles sont au nombre de trois :

- Les anciens relais de poste (non identifiés sur la commune)
- Les anciens moulins
- Les lavoirs

Ces bâtiments ne sont pas sur le plan constructif radicalement différents des types analysés plus haut ; ils utilisent les mêmes matériaux et le même vocabulaire architectural.

Suivant leur état de conservation, les transformations ou restaurations successives qu'ils ont pu subir, ils s'apparentent davantage au bâti rural.

- **La Fontaine aux Sœurs** doit son nom à la proximité, au XIXème siècle, d'un couvent et d'une école.

Afin de préserver cette richesse patrimoniale, **les éléments bâtis intéressants ont été identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7°** du Code de l'Urbanisme, qui dispose que les PLU peuvent « ...identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. » (**Pièce 5b - Eléments remarquables recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** du présent dossier)



5.3 – LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les sites archéologiques, les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. En outre, la loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet notamment les fouilles à un régime d'autorisations spéciales de l'Etat concerne l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Cette loi sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 précise, enfin que : l'archéologie préventive « relève de missions de services publics » ; l'Etat est prescripteur des opérations archéologiques.

Le décret du 16 janvier 2002 indique (article 1^{er}) que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

A Vaugrignouse, l'inventaire archéologique départemental répertorie 2 secteurs :

- « Les grands Réages »
- « Bois Annette »

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France
Service régional de l'archéologie
47 rue le Peletier
75 009 PARIS

Les sites archéologiques



EN RESUME...

L'EXISTANT

LES MILIEUX NATURELS

- **73 % du territoire communal** occupés par des espaces naturels dont 50 % sont des espaces boisés.
- **Des zones de protection écologiques** : Espaces Naturels Sensibles et Site inscrit de la Vallée de la Rémarde.
- **Une forte identité rurale** avec espaces naturels à forte valeur patrimoniale et paysagère.
- **Des espaces boisés qui ont un rôle important dans l'organisation des paysages** :
 - Espaces écologiques, lieux de promenades et de loisirs,
 - Rythme les linéaires agricoles.

L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

- Des espaces urbains qui se structurent autour d'un bourg et de 3 hameaux : Machery, les Petites Buttes et la Fontaine aux Cossons.
- Un environnement de qualité à préserver.
- Un patrimoine historique et architectural encore très présent. Il se caractérise par la présence des maisons anciennes dérivées du modèle vernaculaire, fermes et granges, maisons bourgeoises...
- Deux secteurs où le potentiel archéologique est fort.

LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Des espaces à protéger :

- Les espaces agricoles et boisés sur la majeure partie du territoire.
- Les espaces humides : le Ru de la Prédecelle et du Fagot qui constituent des secteurs à fort intérêt environnemental et paysager.

Un patrimoine à valoriser :

- Le patrimoine rural dans les zones urbaines
- Les éléments historiques.

6. Environnement et gestion durable du territoire

...

6.1 – L'EAU : QUALITES ET USAGES

Qualité et gestion des eaux

■ **La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et le code de l'Environnement** précisent que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

Cela implique une gestion équilibrée de la ressource en eau et l'obligation de satisfaire :

- la santé, la salubrité publique, la sécurité civile et l'alimentation en eau potable
- la vie biologique du milieu récepteur et notamment de la faune piscicole
- la conservation et le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations
- l'agriculture, la pêche, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et sports nautiques.

■ **Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1996, modifié les 19 Octobre 2000 et 21 février 2003, puis révisé. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe, pour une période de six ans (2009-2015), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ».

Il définit :

4 enjeux

- Protéger la santé et l'environnement, améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
- Anticiper les situations de crise, inondations et sécheresse ;
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

8 défis à relever

- 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux dues aux polluants classiques,
- 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux Aquatiques,
- 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques dues aux 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 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

■ **Le SAGE Orge Yvette**

Il s'étend sur une superficie de 940 km² et concerne de nombreux territoires :

- les départements de l'Essonne et des Yvelines
- le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le SAGE Orge Yvette, qui concerne 116 communes réparties sur deux départements a été approuvé le 9 juin 2006.

Les enjeux de ce schéma portent essentiellement sur les actions à mener dans le cadre de la prévention face aux risques d'inondations, l'assainissement et la gestion en eau potable.

La qualité des cours d'eau est suivie principalement par les syndicats gestionnaires des cours d'eau (le SIHA de Limours), l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) et le Service d'Assistance Technique à l'Exploitation des Stations d'Epuración (SATESE) Yvelines-Essonne.

Les principaux axes du SAGE sont :

- la conservation et le développement des bandes enherbées le long des cours d'eau,
- la prise en compte des zones potentielles de crues,
- la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, notamment en privilégiant les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

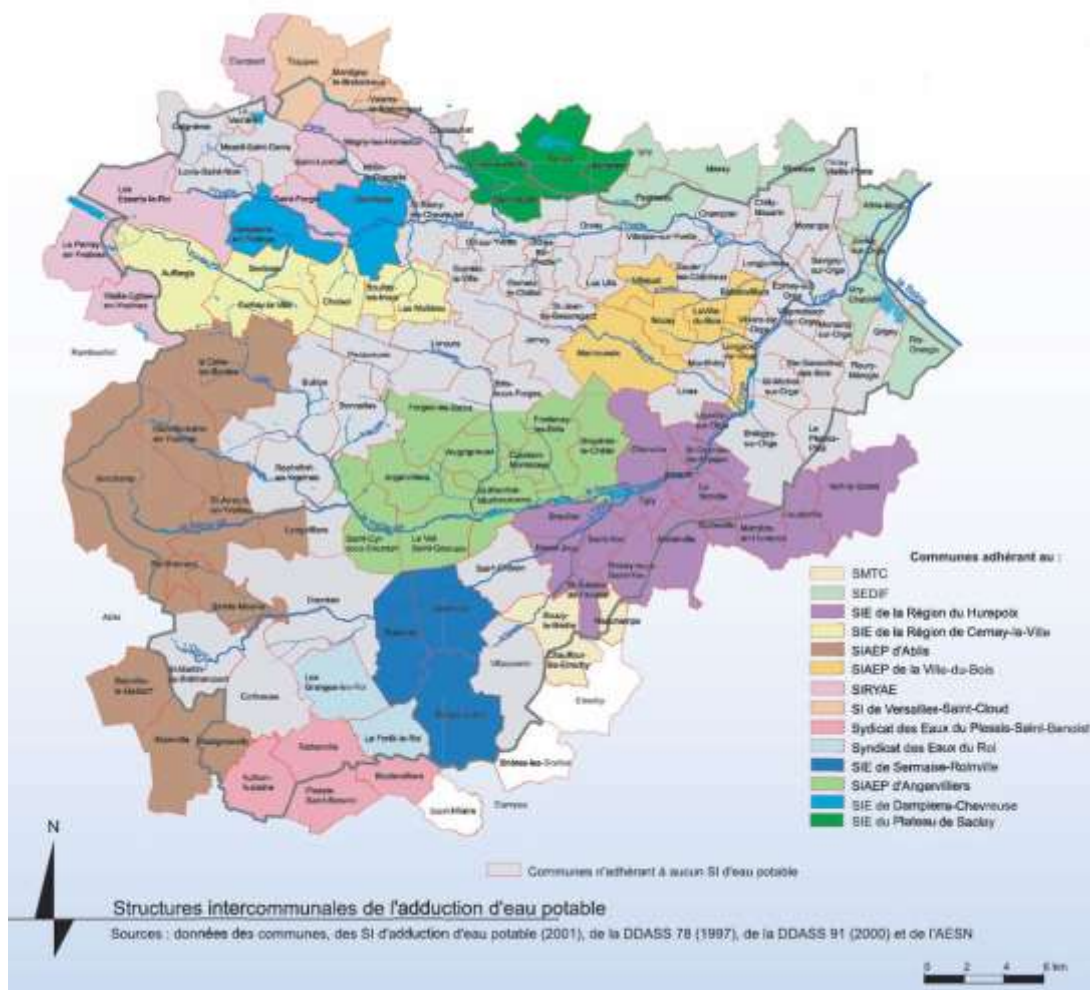
■ Alimentation en eau potable

La totalité du territoire de Vaugrigneuse est alimentée en eau potable. L'alimentation est assurée par le **Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la région d'Angervilliers** à partir de l'eau du forage de Saint Cyr sous Dourdan et d'achat d'eau au syndicat du Hurepoix l'ensemble représentant environ 1 million de m³. En 2012 la production d'eau devrait être entièrement assurée par le forage de Saint Cyr sous Dourdan et deux nouveaux forages sur Saint Maurice Montcouronne (Crève-cœur et Pihalle II) en cours de réalisation.

Ce syndicat intercommunal a confié l'exploitation du réseau à la VEOLIA Eau- Compagnie Générale des Eaux. Ce délégataire assure l'exploitation du réseau et sa gestion ou son entretien technique.

La commune de Vaugrigneuse ne possède pas de station de pompage sur son territoire.

En 2011, des prélèvements ont été effectués sur la commune, pour lesquels l'ensemble des résultats des analyses bactériologiques était conforme.



D'une manière générale, les principales sources de pollution sont d'origine :

- **urbaine** : elles peuvent être liées à des dysfonctionnements de la collecte (mauvais branchements des particuliers, fuite locale et/ou saturation des réseaux) et du traitement des eaux usées au niveau des stations d'épuration, du lessivage des surfaces imperméabilisées (parking, voiries) et des traitements phyto-sanitaires.
- **rurale** : elles peuvent être liées à l'érosion dans les champs cultivés, au lessivage des nitrates, phosphates et traitements phyto-sanitaires (produits utilisés pour lutter contre les maladies et parasites).

L'une des conséquences des pollutions (ponctuelles-accidentelles et diffuses) sur les cours d'eau est l'eutrophisation que l'on peut définir comme l'ensemble des processus biologiques et chimiques provoquant un enrichissement excessif des eaux en éléments nutritifs. Ce phénomène se traduit alors notamment par la prolifération des végétaux induisant l'appauvrissement critique des eaux en oxygène nécessaire aux organismes vivants.

■ **Les réseaux d'assainissement**

L'assainissement constitue un véritable enjeu pour la protection de l'environnement. Il permet la collecte et le traitement des eaux usées avant leur rejet dans le milieu naturel. Sur la commune de Vaugrigneuse, la compétence assainissement est assurée par la commune.

Les eaux collectées dans les réseaux d'eaux usées sont dirigées et traitées dans la station d'épuration d'Ollainville, gérée par le SIVSO et dans la station de Machery gérée par la commune. La commune assure l'entretien et la maintenance des réseaux d'assainissement communaux jusqu'au déversement des effluents vers les réseaux du SIRA.

Sur le bourg Vaugrigneuse et le hameau de la Fontaine aux Cossons : l'assainissement est collectif et séparatif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Ollainville.

Sur le hameau de Machery et les Petites Buttes : Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Machery (600 équivalents habitants).

Pour quelques pavillons non raccordables, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place pour assurer l'évacuation des effluents (salubrité), tout en protégeant l'environnement (nappe aquifère, cours d'eau, voisins...). 7 pavillons sont aujourd'hui concernés.

D'après le projet de SDAGE 2010-2015 du bassin Seine-Normandie, l'enjeu principal sur l'unité Orge-Yvette est la maîtrise du système de collecte des eaux usées et pluviales, en particulier par temps de pluie en raison de mauvais branchements.

6.2– RESEAUX ET SERVICES DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Données issues du Schéma Directeur territorial d'Aménagement Numérique de l'Essonne – mars 2012 – Conseil Général de l'Essonne

Le territoire essonniennne est couvert par les réseaux des différents opérateurs de service (France Télécom, SFR, Bouygues Numéricable, Free) et de gestionnaires d'infrastructures (RTF, RTE).

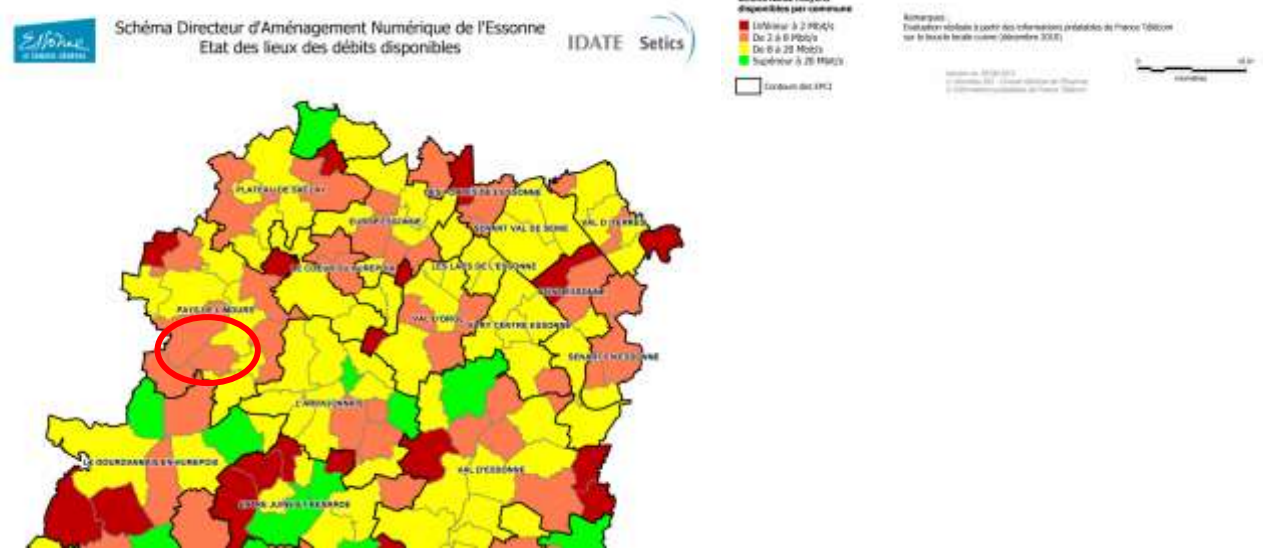
Seul l'opérateur historique, France Télécom, dispose d'un réseau de collecte en fibre optique étendu, qui relie tous les Nœuds de répartition de l'Abonné (NRA) du département. La situation en matière de dégroupage (offres d'opérateurs alternatifs sur les lignes de France Télécom) est satisfaisante : parmi 84 NRA, 76 sont dégroupés par des opérateurs alternatifs, plus de 98 % des usagers ont accès à au moins deux opérateurs.

Les réseaux de desserte du grand public

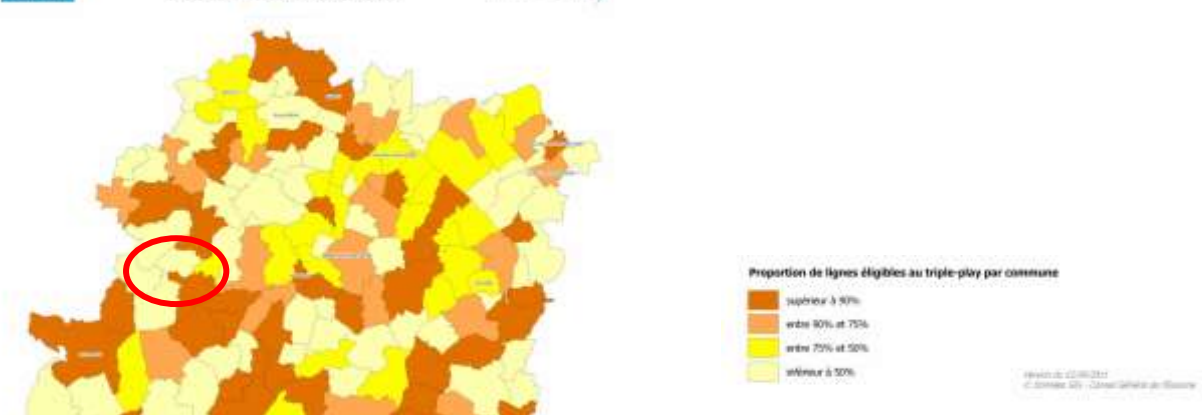
■ **La couverture ADSL**

Sur Vaugrigneuse, le débit ADSL moyen est de 2Mbit/sit/s et moins de 50 % des lignes téléphoniques sont éligibles à un service de type « triple play » (accès à Internet, de la téléphonie et de la réception de la télévision grâce à l'ADSL).

Débits moyens disponibles en ADSL sur les communes de l'Essonne

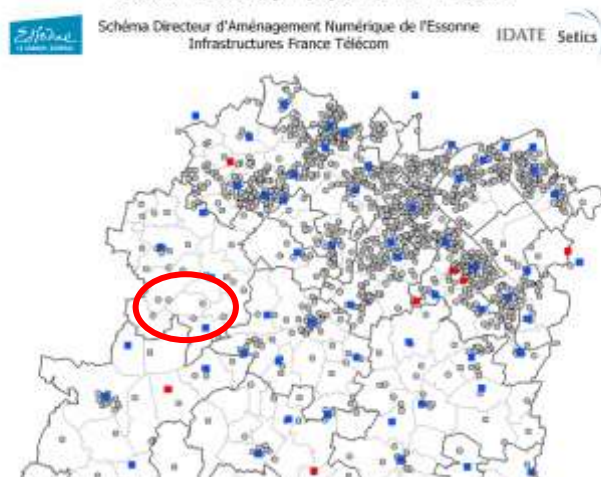


Etat des lieux de la couverture ADSL



■ **Etat des lieux du dégroupage**

Etat des lieux du dégroupage ADSL sur l'Essonne



Le réseau téléphonique de France Télécom sur l'Essonne est architecturé autour de 88 répartiteurs (NRA), parmi lesquels 8 NRA HD, auxquels sont rattachées 540 000 lignes téléphoniques.

3 sous-répartiteurs sont recensés sur ou à proximité immédiate du territoire de Vaugrigneuse.

- Nœud de Raccordement Abonné (NRA) non dégroupé
- Nœud de Raccordement Abonné (NRA) dégroupé
- Sous-répartiteur

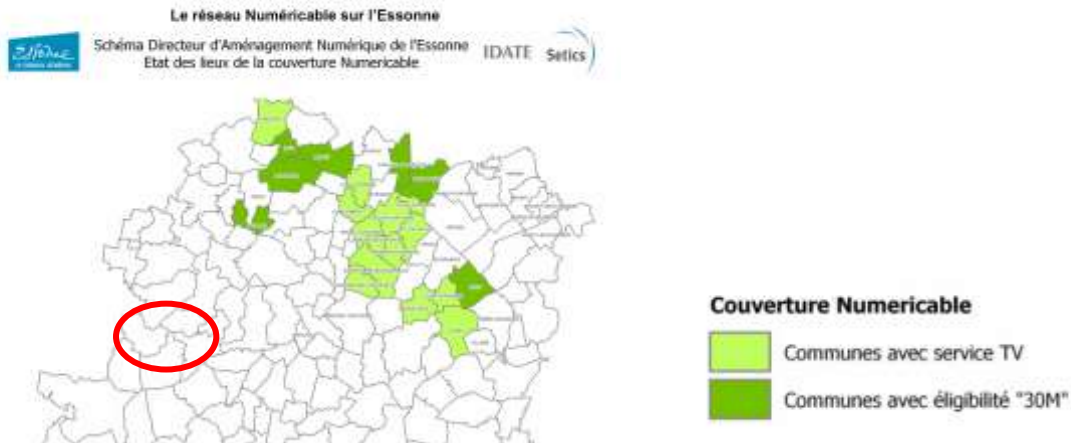
■ **Le réseau de collecte IRISE du Sipperec**

IRISE, dont l'actionnaire principal est SFR Collectivités, est un réseau de collecte de fibre noire, raccordant prioritairement les centraux téléphoniques (NRA), les têtes câblés, ainsi que certains grands comptes publics ou privés.

Ce réseau est développé principalement sur le Nord du département. Le territoire de Vaugrigneuse n'est pas concerné.

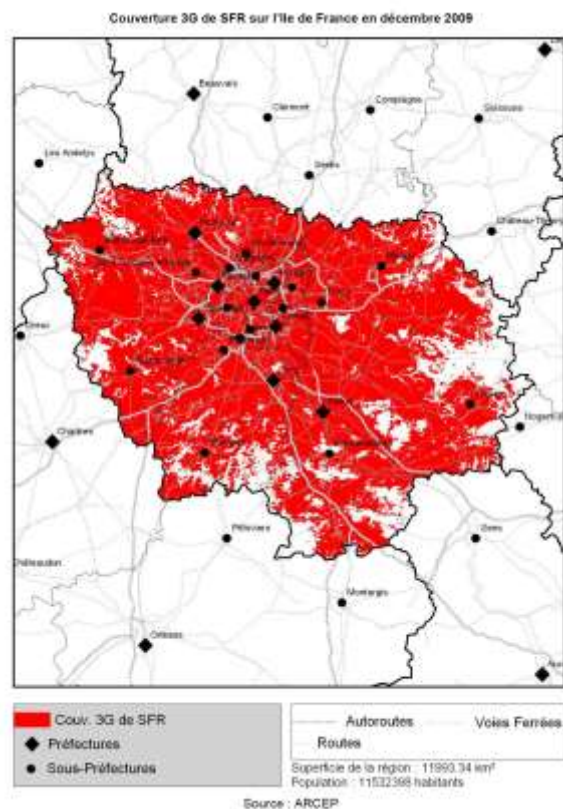
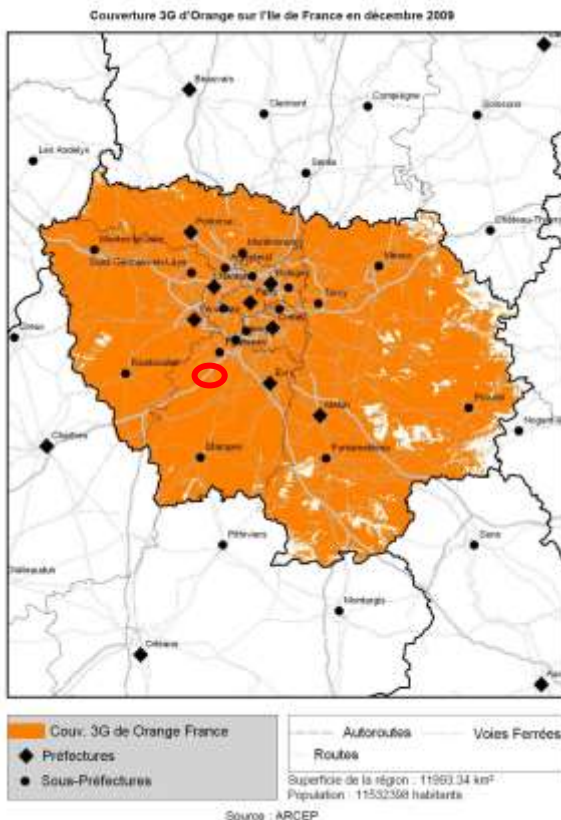
■ **Le réseau Numéricâble**

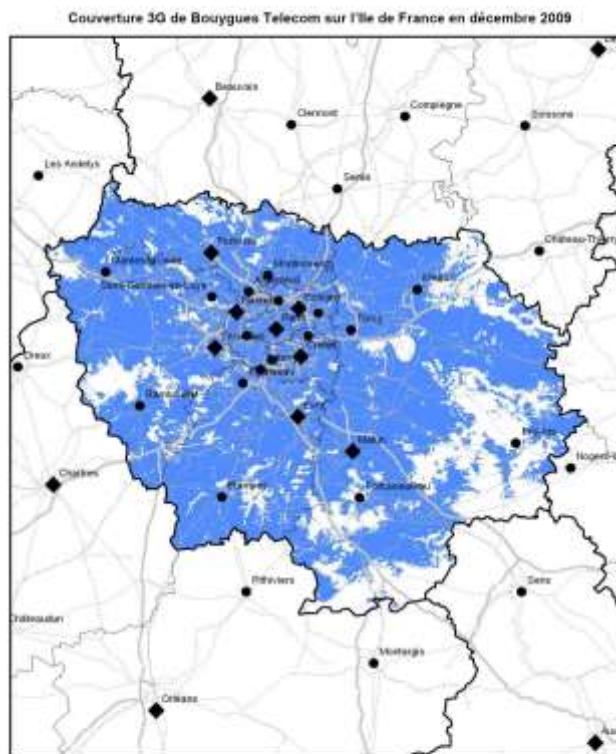
Le territoire de Vaugrigneuse n'est pas couvert par le réseau Numéricâble.



Les réseaux mobiles 3G

La couverture en téléphonie mobile 3G sur l'Île-de-France a été mesurée par l'ARCEP en décembre 2009. Globalement, la couverture est satisfaisante. Les cartographies suivantes, issues des mesures effectuées par l'ARCEP en 2009, présentent la couverture 3G des opérateurs Orange, SFR et Bouygues Telecom.

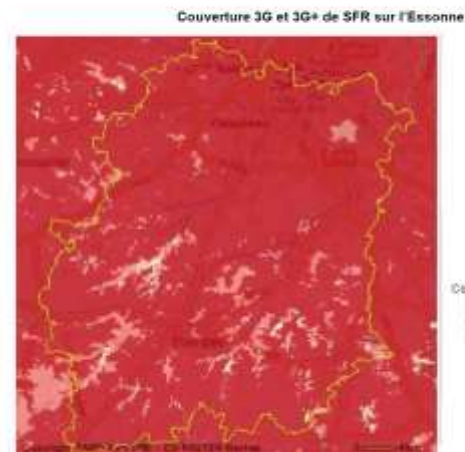




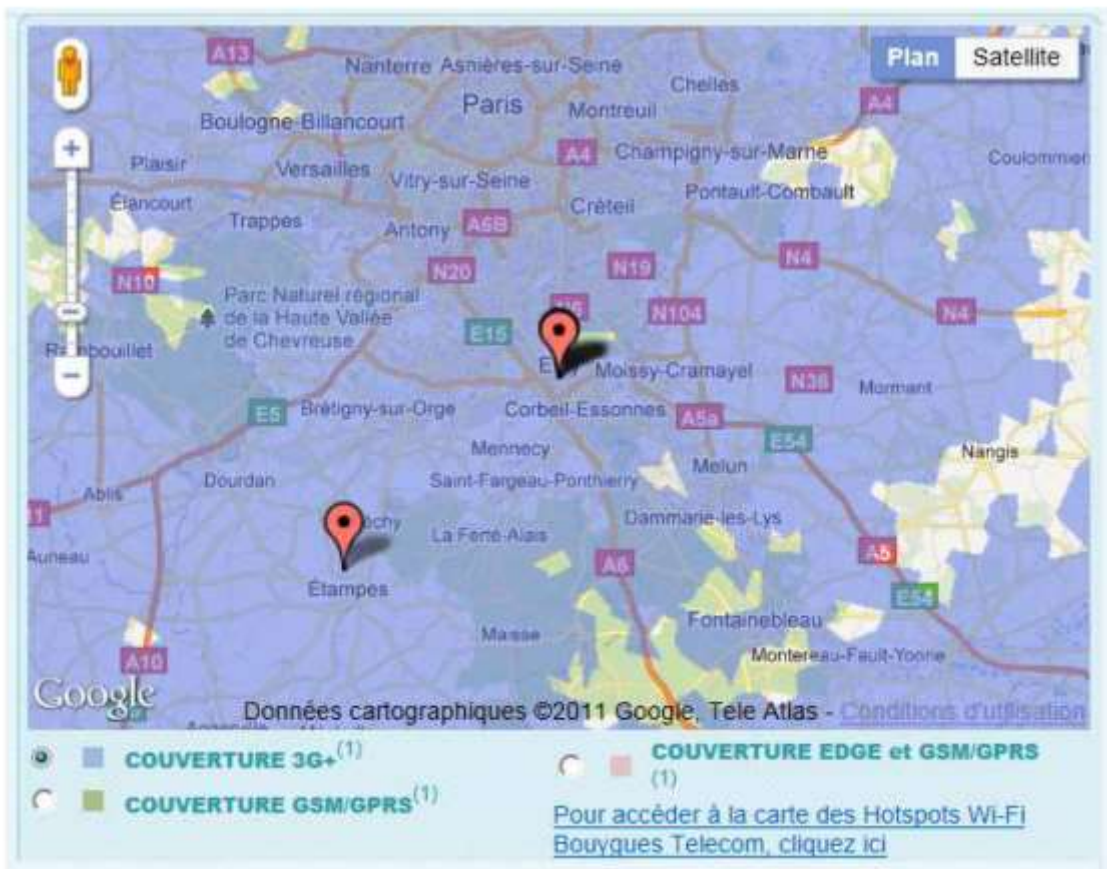
Source : ARCEP



Source : ORANGE



Source : SFR



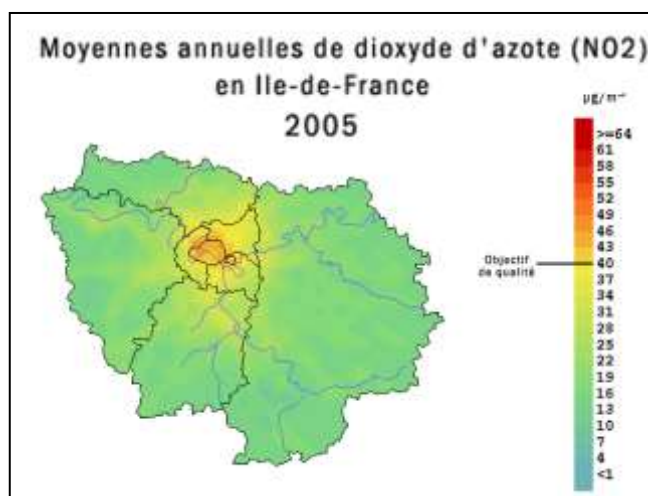
Source : Bouygues Telecom

6.3– L'AIR : CONTEXTE ET QUALITE

Le contexte

La loi du 30 Décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'air.

Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l'air ou l'élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.



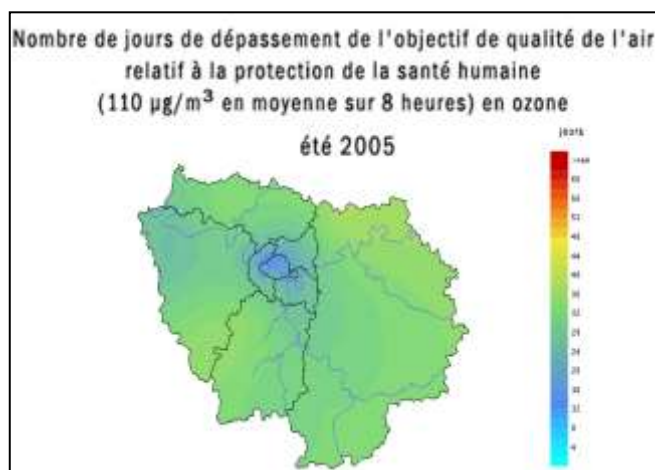
Le plan de déplacements urbains de la Région Ile de France a été adopté le 15 Décembre 2000 : il fixe les orientations en matière de transports, avec entre autres :

- La diminution du trafic.
- Le développement de transports collectifs et de moyens de déplacements économes et peu polluants, avec notamment l'aménagement de circulations douces pour l'usage de la marche et du vélo.
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin de le rendre praticable par les différents moyens de transports.
- L'organisation du transport et de la livraison de marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Par ailleurs, les principales recommandations et orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air sont :

- en matière de déplacements automobiles : la maîtrise du nombre et de la vitesse des déplacements dans les centres urbains
- en matière d'aménagement des zones urbaines : la maîtrise de la demande énergétique et des émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités, à l'industrie et à l'activité des aéroports.

Les collectivités locales devraient mettre en œuvre les moyens et inciter à une plus grande prise en compte des objectifs de développement durable via des règles fiscales attractives et la mise en place de financements spécifiques des actions d'amélioration de la qualité de l'air.



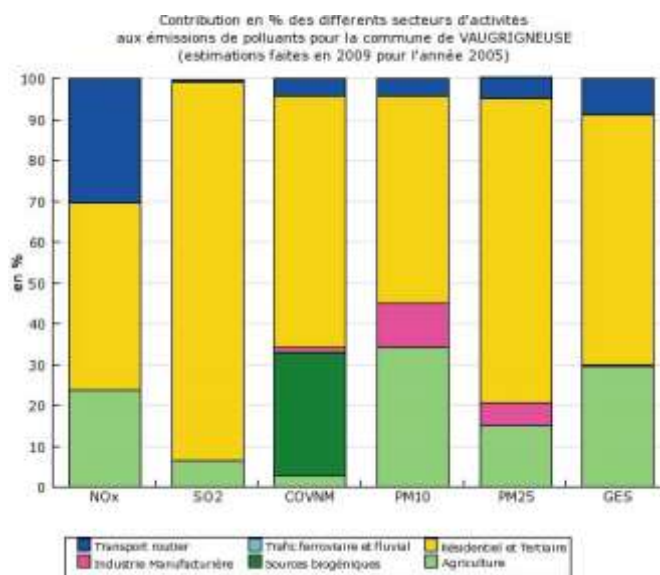
Sur Vaugrigneuse :

La surveillance de la qualité de l'air est assurée par *Airparif*, à partir de stations de mesures réparties un peu partout en Ile-de-France. La plus proche de la commune est située à Montlhéry. Le site d'*Airparif* fournit une information détaillée sur les résultats des mesures effectuées sur cette station.

Bilan des émissions annuelles pour la commune des Clayes-Sous-Bois (estimation pour l'année 2005)

Polluants ¹	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	12 t	4 t	48 t	7 t	5 t	9 Kt

Source : Airparif



Les principales sources de pollutions constatées sont principalement issues de l'urbanisation et des activités tertiaires et dans une moindre mesure à l'agriculture et au transport routier.



¹ NOx : Dioxyde d'azote
SO2 : Dioxyde de soufre
COVNM : Composés organiques volatils non méthaniques
PM10 ET PM25: Poussières fines
GES : Gaz à effet de serres

Les documents supra-communaux

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie et le Schéma Régional Eolien

Avec la loi Grenelle 2, le Plan Régional de la Qualité de l'Air est intégré dans le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE). Celui de la Région Ile de France a été arrêté le 14 décembre 2012 par le Conseil Général. Le Schéma Régional Eolien (SRE) adopté en Septembre 2012 y est annexé.

Ses principaux objectifs sont :

- Atteindre les objectifs de qualité de l'air fixés par la réglementation ou par l'organisation mondiale de la santé, en particulier pour les polluants pour lesquels on observe en Ile-de-France des dépassements : les particules PM10 et PM2,5, le dioxyde d'azote NO2, l'ozone O3, le benzène C6H6 à proximité immédiate d'axes majeurs de trafic ou sources importantes de polluant.
- Diminuer les émissions d'autres polluants tels que les pesticides, les dioxines et les hydrocarbures aromatiques polycycliques (famille de composés à forte toxicité) et limiter l'exposition des Franciliens ;
- Accompagner les évolutions nationales en termes de surveillance et de réglementation de l'air intérieur. Au niveau régional, appliquer une politique volontariste en matière de bonnes pratiques dans les Etablissements Recevant du Public, en particulier ceux accueillant des enfants.
- La pollution à proximité du trafic routier. Les objectifs de qualité étant largement dépassés, des décisions d'aménagement, de réduction et de détournement du trafic seront prises en conséquence. Un effort sera également fait sur l'offre de transports collectifs, le recours à des modes doux et véhicules peu polluants.
- L'air intérieur, une politique à construire. Le Francilien passe plus de 22h par jour dans des espaces clos : habitation, bureau, transport. Aux polluants extérieurs, s'ajoutent des émissions spécifiques. La définition de normes tant pour la qualité de l'air, pour les produits utilisés ou pour des pratiques éco-responsables sont une priorité. Mesures, contrôles et information du public doivent devenir systématiques. De même, les nouvelles règles architecturales devront combiner économie d'énergie et qualité de l'air intérieur.
- La santé, un souci permanent. Si les impacts de la pollution de l'air sont avérés, les effets à long terme de la pollution atmosphérique sur la santé méritent des investigations complémentaires, comme les polluants encore non réglementés qui peuvent présenter de nouveaux risques.
- La formation professionnelle, un impératif pour les acteurs. L'amélioration de la qualité de l'air passe par des solutions appropriées qui doivent être portées à la connaissance d'un large spectre de professionnels. Ces solutions ont trait à la conception des produits et ouvrages (habitat, industrie, tertiaire, transports, agriculture), aux décisions énergétiques et aux choix d'aménagement. Les professionnels doivent être les relais en termes de bonnes pratiques auprès du grand public notamment.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère été mis en révision en 2011, et la nouvelle version approuvée par arrêté interpréfectoral du 26 Mars 2013 intègrent de nouvelles problématiques peu abordées dans l'ancien : air intérieur, polluants non réglementés dans l'air ambiant, plates-formes aéroportuaires, amélioration de l'efficacité énergétique, le PRQA s'appuie sur trois principes forts : privilégier les mesures préventives, informer et réduire les inégalités environnementales.

Il propose des recommandations sur les thématiques qui ont un impact sur l'air notamment l'aménagement du territoire et l'urbanisme, les transports tant de personnes que de marchandises, l'utilisation des énergies, l'agriculture, sans oublier la sensibilisation et l'information des franciliens.

Une « zone sensible », au sein de laquelle certaines actions doivent être renforcées en raison des dépassements des valeurs réglementaires (principalement NO2 et PM10), a été définie dans le cadre de l'élaboration du Schéma Régional Climat Air Energie de la région d'Ile-de-France.

Par ailleurs, Vaugrigneuse est située en-dehors de la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France définie dans le PPA révisé, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 25 mars 2013.

Le Plan Climat Energie Territorial de l'Essonne

Un PCET est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et la loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire.

Un PCET vise deux objectifs :

- l'atténuation, il s'agit de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;
- l'adaptation, il s'agit de réduire la vulnérabilité du territoire puisqu'il est désormais établi que les impacts du changement climatique ne pourront plus être intégralement évités.

Le PCET vient s'intégrer au projet politique de la collectivité.

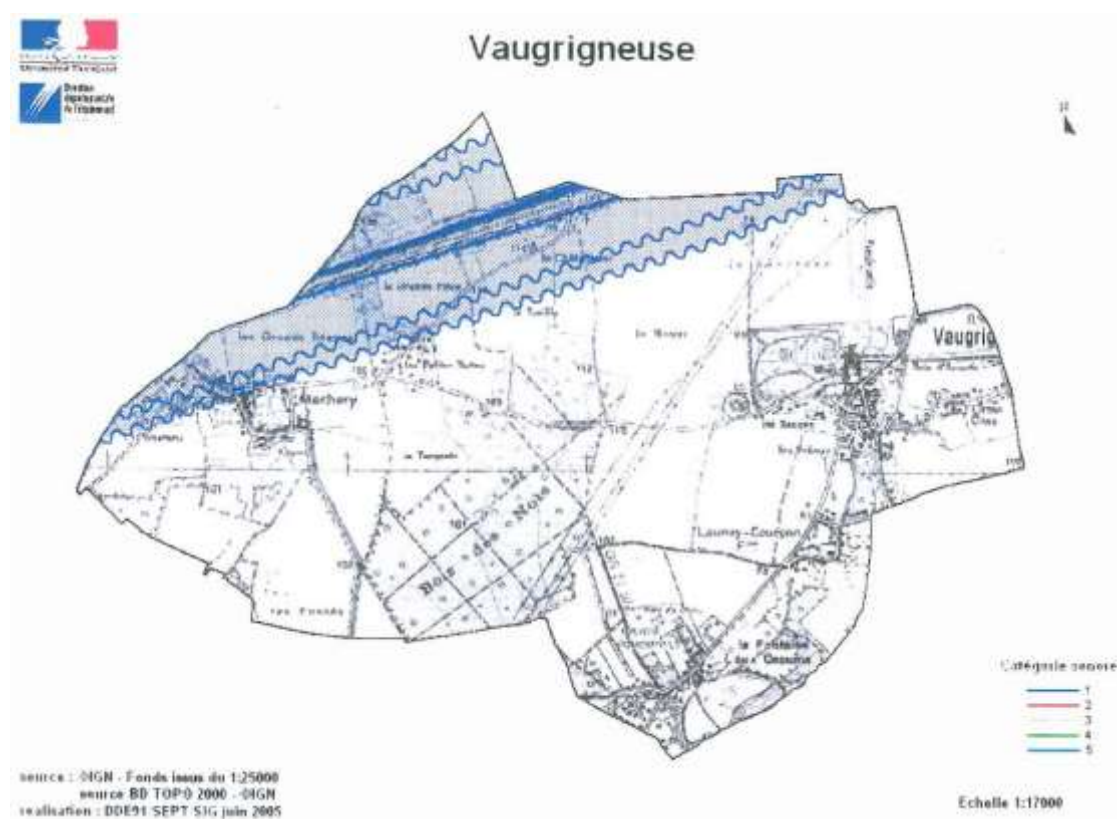
Le PCET de l'Essonne est en cours d'élaboration.

6.4- LES NUISANCES SONORES

Les infrastructures terrestres et ferrées

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et du 20 mai 2003 portant classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voies concernées	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
Voies routières non communales				
A 10	Totalité	1	Supérieur à 81 dB(A)	300 m
Réseau ferroviaire				
TGV Atlantique	Totalité	1	Supérieur à 81 dB(A)	300 m



Les voies classées à grande circulation

L'autoroute A10 est par ailleurs classée voie à grande circulation. Aussi, elle est concernée par les dispositions de la loi L111-1-4 du Code de l'Urbanisme dite la loi Barnier concernant l'aménagement de ses abords : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou implantations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre l'axe des autoroutes ». Les projets et sites d'urbanisation projetés ne sont pas soumis à cet article.

Les bruits de voisinage

Par un décret en date du 31 août 2006, des dispositions réglementaires relatives à l'atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme par le bruit ont été introduites dans le code de la santé publique. *"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité"*. Telle est la teneur des articles R. 1334-30 et suivants du code de la santé publique.

A noter qu'une circulaire interministérielle relative à la réglementation applicable aux "établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée" a été publiée au Bulletin officiel du ministère de l'Ecologie du 10 février 2012. Elle rappelle tout d'abord les objectifs de la réglementation (articles R.571-25 à R.571-30 et R.571-96 du Code de l'environnement), qui a fait l'objet d'une refonte en 1998 et vise tout à la fois la protection de l'audition du public (respect du niveau moyen de 105 décibels A) et celle du voisinage (respect des valeurs d'émergence).

La circulaire interministérielle du 23 décembre 2011 relative à la réglementation applicable aux établissements ou locaux recevant du public (ERP) et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée a également été publiée.

6.5- LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

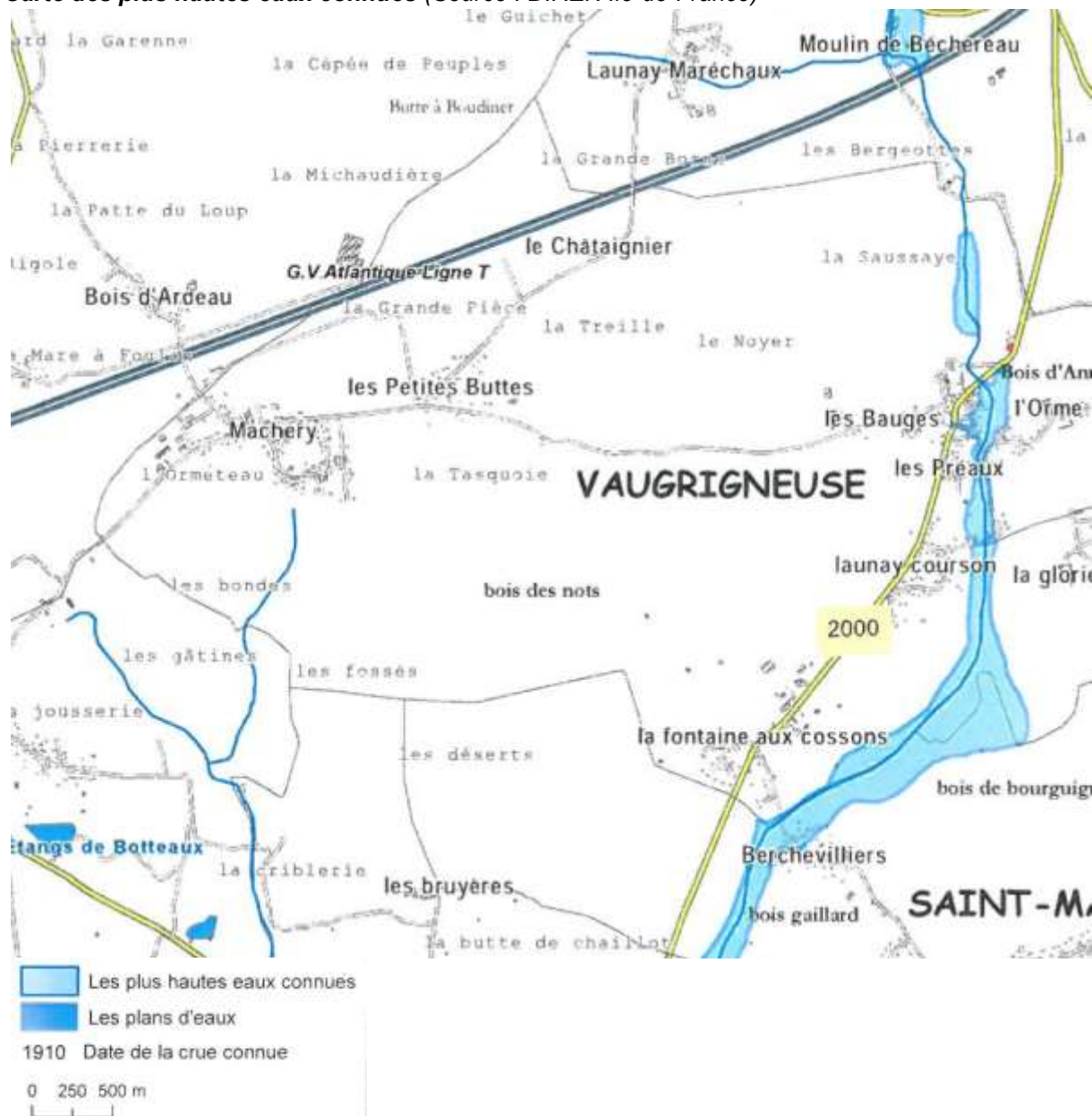
Vaugrigneuse est répertoriée au dossier département des risques majeurs, validé le 18 septembre 2008, pour les risques naturels d'inondation, pour les risques de retrait gonflement d'argile, pour les risques liés au transport routier et pour ceux liés au transport ferroviaire.

Les zones inondables

La commune de Vaugrigneuse est concernée par le risque d'inondation par débordement de la rivière de la Prédecelle et du ruisseau du Fagot.

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Prédecelle a été prescrit par arrêté préfectoral du 19 décembre 2000 (n°2000/DDE/STE/0301). Dans l'attente de son approbation, il est fait référence à l'Atlas des Plus Hautes Eaux Connues, disponible sur le site de la DIREN. Ce document reprend les zones inondées par la crue de 2000. La commune a fait l'objet de deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle inondation et coulée de boue en 2000 et d'un arrêté « catastrophes naturelle par inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en 1999.

Carte des plus hautes eaux connues (Source : DIREN Ile-de-France)



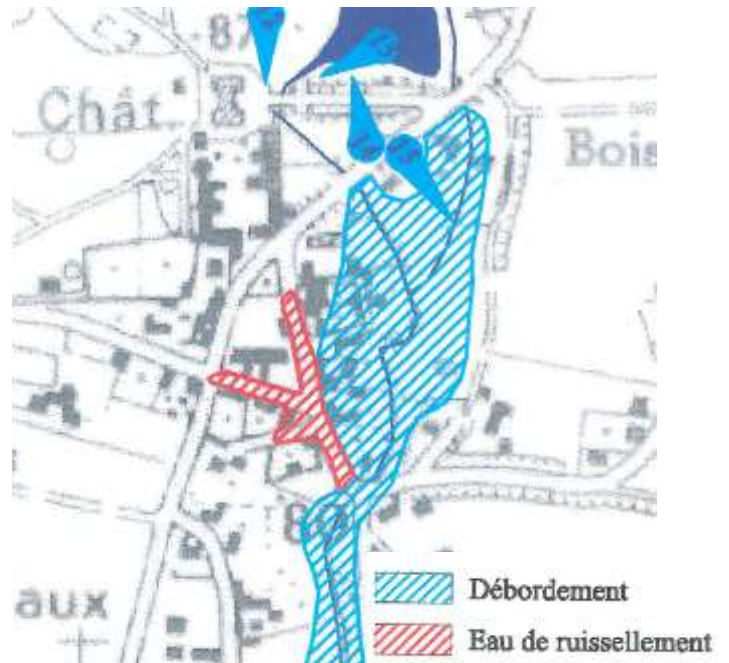
Les zones de ruissellement urbain

Les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure à l'infiltrabilité de la surface du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien ».
- dans le second, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Sur Vaugrigneuse, certains tronçons des rues de l'Orme Gras et de la Maréchalerie sont concernés.

Recensement des zones concernées par des ruissellements urbains

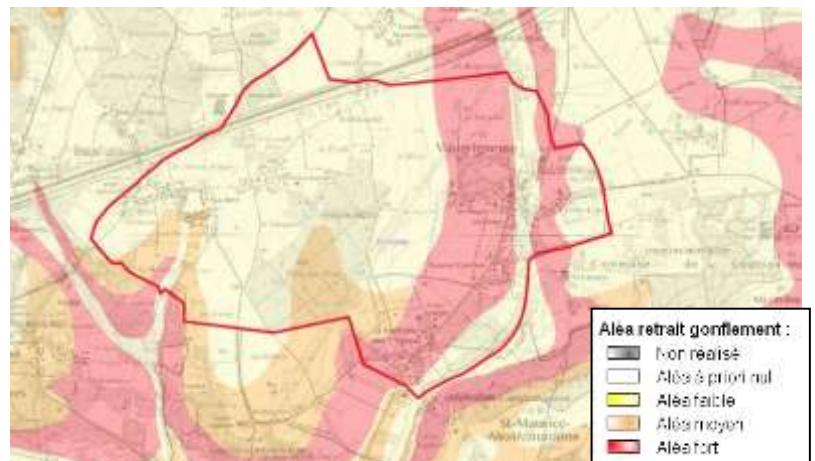


Retrait et gonflement des argiles

Le territoire de Vaugrigneuse est situé sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses dans une proportion relativement conséquente. Il apparaît par conséquent plusieurs secteurs possédant un risque fort de retrait-gonflement des argiles pour la commune.

Le bourg de Vaugrigneuse ainsi que la Fontaine aux Cossons sont concernés par risque fort. En ce qui concerne les autres entités urbanisées (Machery et les Petites Buttes), les risques de retrait et gonflement sont faibles.

Localisation des risques de retrait et gonflement des argiles



Captages et périmètres de protection

Le territoire communal est concerné par le périmètre de protection du captage localisé sur la commune de Saint-Maurice-Montcouronne.



Risques liés au transport routier et ferroviaire de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voies routières ou ferroviaires de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

La commune de Vaugrigneuse est concernée par ces risques liés au transport de matières dangereuses (routier et voie ferrée).

Les installations classées pour l'environnement

Certains établissements industriels ou autres exercent une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.

En vertu de la loi pour la Protection de l'Environnement du 19 Juillet 1976, une nomenclature de ces installations dites « classées pour l'environnement », arrêtée par décret en Conseil d'Etat, répartit ces activités en deux catégories :

- celles qui présentent des risques limités (classe D de la nomenclature) sont soumises à simple déclaration à la préfecture et à l'obligation de respecter les dispositions réglementaires en matière d'hygiène publique.
- celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement (classes A, B, C) doivent obtenir une autorisation préalable auprès de la DRIRE, impliquant la réalisation d'une étude d'impact et de dangers.

La base de données nationales **BASIAS** (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) a procédé à un inventaire des sites industriels et activités spéciales **en cours d'exploitation ou ayant existés**. Les principaux objectifs de cet inventaire sont de recenser tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. L'inscription à l'inventaire ne préjuge aucunement de l'existence d'une pollution.

BASIAS ne recense aucun site industriel et activités spéciales sur Vaugrigneuse.

Rappel de la réglementation relative à la pollution des sols :

Le code de l'environnement prévoit des dispositions relatives aux sites et sols pollués, en particulier l'article L. 556-1 qui stipule notamment : "en cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable..."

Issus de la loi du 30 juillet 2003, les textes publiés par les circulaires du 8 février 2007 définissent la politique en matière de sites et sols pollués, tout en maintenant le principe antérieur du critère de l'usage futur des terrains comme élément clé du système de gestion.

Six circulaires ministérielles constituent la référence nationale en matière de gestion des sites pollués :

- **la circulaire du 8 février 2007** relative aux sites pollués : modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués. Une présentation de la politique et de la gestion des sites pollués en France et un guide de gestion et de réaménagement des sites pollués sont annexés à cette circulaire.
- **la circulaire du 8 février 2007** relative aux installations classées prévention de la pollution des sols et gestion des sols pollués, décline cette politique pour le cas spécifique des ICPE ;
- **la circulaire du 8 février 2007** relative aux installations classées modalité d'application de la procédure de consignation ;
- **la circulaire du 8 février 2007** relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, définies comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants doit être évitée sur les sites pollués ;

- **la circulaire du 17 novembre 2008** relative à la prise en charge de certains déchets radioactifs et de sites de pollution radioactive ;
- **la circulaire du 26 mai 2011** relative à la cessation d'activité d'une installation classée chaîne de responsabilités - défaillance des responsables.

A titre d'information, un guide relatif aux « **Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués** » ainsi qu'une plaquette « **Urbanisme et Santé** » présentant les principales dispositions des textes en matière de sites et sols pollués **figurent en pièce 9 – Annexes diverses du dossier de PLU.**

Le risque d'exposition à l'amiante



Le code de la Santé publique (articles R.1334-14 et suivants du Code de l'Environnement) précisent que : « les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante ».

Ce constat doit être joint à toute promesse ou tout acte authentique lors des ventes ou achats de biens immobiliers.

6.6– LA GESTION DES DECHETS

Vaugrigneuse fait partie du **Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères** (SICTOM) qui compte 48 communes. Le ramassage est effectué par la société Coved, (filiale du groupe Bouygues) pour le compte du SICTOM. Le traitement et le transfert des ordures ménagères sont assurés par le SYMIRIS (aujourd'hui renommé SITREVA), syndicat auquel adhère le SICTOM.

Le tri sélectif, qui concerne l'ensemble de la commune, est mis en place sur l'ensemble du territoire.

TYPE DE DECHETS	Ordures ménagères Non recyclables	Déchets recyclables	Déchets verts
			
Ramassages	Mercredi après-midi	Vendredi après-midi	Mercredi après-midi Semaine paire (pas de collecte en hiver)

De plus, le ramassage du verre et du papier s'effectuent par rapport volontaire aux bacs containers semi-enterrés rue du Bon Noyer et rue du châtaignier.

Les habitants peuvent se rendre aux déchetteries du syndicat localisées à Dourdan, Saint-Chéron, Briis-sous-Forges.

Le tonnage collecté par la SICTOM s'élève à environ 44 145 Tonnes en 2003, ce qui représente près de 1,2 T / ménage / an. Cette proportion est dans la moyenne française : en France, chaque habitant produit 365 kg de déchets par an, soit 1,5 T pour un ménage de 4 personnes.

Il est à noter que depuis le 1^{er} juillet 2002, seuls les déchets ultimes sont stockés en décharge (*loi du 13 juillet 1992*). La révision du **Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés** (PDEDMA) de l'Essonne, sous compétence du conseil général depuis le 24 juin 1999, a été approuvée par le conseil général le 19 novembre 2002. Le PDEDMA souligne sur l'Essonne qu'il n'existe pas de capacité d'enfouissement de classe II, pour l'élimination des déchets ultimes. Cela concerne les refus de tri non incinérable des entreprises, et, dans une moindre mesure, l'élimination de déchets encombrants non valorisables. Les déchets qui n'auront pas fait l'objet d'un tri et d'une valorisation préalables ne pourront être admis en centre d'enfouissement technique.

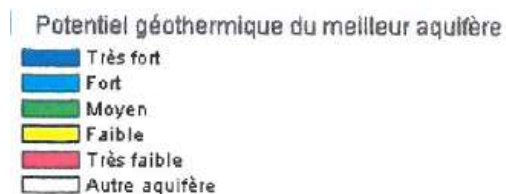
6.7- LES POTENTIELS EN ENERGIE

L'article 4 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 dessine les grands enjeux énergétiques pour la France à court et moyen terme, à savoir :

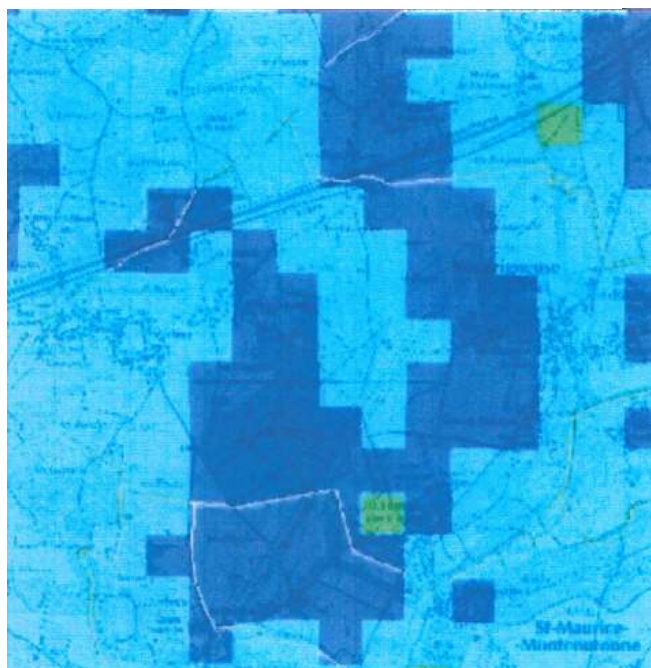
- la réduction des consommations dans les constructions neuves : basse consommation (<50 ou 65 kWh/m²/an) en 2012 et énergie positive en 2020
- la réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020, avec un audit pour tous les bâtiments publics à compter de 2010.

L'origine de la plupart des énergies utilisées est d'origine fossile. Par ailleurs, il existe sur le territoire un potentiel appréciable en termes de géothermie. La nappe de la Craie, exploitable dans la région, est fortement minéralisée. D'après les données du BRGM, le **potentiel géothermique de la nappe de la Craie** varie sur le territoire : il serait moyen au **fort à très fort** pour une grande majorité du territoire de Vaugrigneuse.

La commune entend favoriser le développement et l'utilisation d'énergies renouvelables mobilisables (solaire, biomasse, etc.) mais informer les pétitionnaires et les inciter à concevoir des constructions bien isolées.



Le potentiel géothermique sur la commune



*Potentiel géothermique
(Source : BRGM)*

EN RESUME...

L'EXISTANT

- **L'EAU** : des résultats des analyses bactériologiques conformes en 2011.
- **L'AIR** : une pollution minimale liée principalement à l'urbanisation et aux activités tertiaires.
- **LES RISQUES NATURELS** :
 - La commune est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Prédecelle et des eaux de ruissellement urbain.
 - Quelques zones sujettes aux risques de retrait-gonflement d'argiles.
- **LES RISQUES liés aux transports de matières dangereuses** (routes et voie ferrée).
- **LES NUISANCES SONORES** aux abords des voies à grande circulation (A10 et TGV Atlantique).
- **LES DECHETS** : la mise en place d'un tri sélectif sur l'ensemble de la commune.

LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

- Informer la population sur les risques divers (risques naturels, risques technologiques...) et limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à ces risques.
- Prendre en compte les nuisances occasionnées par les trafics routiers et ferroviaires.

TROISIEME PARTIE

Justification des choix retenus dans le PADD au regard des objectifs et principes définis à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme

PREAMBULE

La révision du POS et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme **Pourquoi ?**

En prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols le 30 mars 2009, la municipalité a souhaité faire évoluer ses documents d'urbanisme pour notamment :

■ **Prendre en compte les évolutions de la commune**

Les évolutions socio-démographiques, économiques et le contexte urbain de la commune posent aujourd'hui certaines questions sur le devenir du territoire et son dynamisme : vieillissement de la population, denserement des ménages et besoins de diversification du parc de logements appellent à revoir les orientations des documents d'urbanisme et à adapter ses dispositions pour répondre au nouveau contexte et anticiper certaines évolutions non souhaitables.

■ **Favoriser la réalisation de projets**

Les choix opérés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme permettront de mettre en œuvre des projets structurants et bien intégrés au sein de notre commune.
Cette révision doit également permettre de définir des règles adaptées et les équilibres à respecter, notamment au regard de la qualité urbaine et du Développement Durable.

■ **Préserver le cadre de vie et renforcer les dispositions en faveur du développement durable**

La préservation des caractéristiques environnementales de notre commune et la protection de notre patrimoine bâti et naturel doivent aujourd'hui être renforcées.
Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique et légal, à l'instar de la loi GRENELLE 2, attendue depuis longtemps et adoptée tout récemment. Ainsi, en nous appuyant sur ces nouveaux éléments, le PLU doit intégrer des règles plus adaptées pour la préservation du cadre de vie.

■ **Toiletter le règlement**

Certaines dispositions réglementaires se sont révélées inadaptées ou impropres à la réalisation de projets de qualité. Ce toilettage est donc destiné à :

- faciliter une évolution de l'existant,
- clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, en vue de lever certaines ambiguïtés et d'améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et pétitionnaires,
- corriger quelques erreurs de fond ou de forme dans la rédaction des règles ou la présentation graphique.

1 – LES BESOINS ET OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL

1.1 – DU CONSTAT AUX OBJECTIFS ...

CONSTATS

BESOINS et ENJEUX

OBJECTIFS

DEMOGRAPHIE

- **1 234 habitants en 2008** (selon la définition de la population légale de l'INSEE) et 1254 habitants en 2009, soit près de 5 % de la population communautaire
- Une augmentation démographique relativement constante depuis les années 70.
- **Une forte stabilité de la population** : près de 1 habitant sur 2 réside sur la commune depuis au moins 10 ans en 2008.
- **Une tendance au vieillissement de la population qui perdure** : un indice de jeunesse de 1,3 en 2008.
- **Une tendance à la baisse des ménages amorcée depuis 1990**. Toutefois, le nombre de personnes par ménage reste supérieur aux autres communes essonniennes : 2,6 pers./ménage depuis 2008.

- Vaugrigneuse souhaite maintenir une population variée et dynamique à travers la diversification de l'offre de logements.
- Il s'agit donc de maintenir le nombre d'habitants, de maintenir le dynamisme démographique et de diversifier les possibilités de parcours résidentiel à tous les stades de la vie sur la commune.

MAITRISER l'évolution démographique et urbaine pour préserver l'identité de Vaugrigneuse

FACILITER LA MIXITE SOCIALE EN DEVELOPPANT UN HABITAT DIVERSIFIE.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE CERTAINS SECTEURS, afin de répondre à l'évolution démographique souhaitée.

HABITAT

- **486 logements en 2008** à Vaugrigneuse.
- **Un parc « monotypé »** essentiellement constitué d'un habitat individuel, de grande taille et occupé par ses propriétaires.
- **Un parc relativement récent** qui connaît un fort développement pendant entre 1975 et 1989.
- **Un rythme de construction** d'environ 8 logements en moyenne par an entre 2000 et 2011 sur Vaugrigneuse.
- Une offre de logements qui ne répond pas aux besoins des jeunes et des jeunes ménages.

- Un besoin théorique minimal de construction de logements estimé entre 35 à 45 logements sur 2008-2025, pour répondre aux besoins du point mort (sans apports démographiques)
- Un effort démographique qui se traduit par un besoin d'environ 75 à 100 logements entre 2008 et 2025.
- Considérant la réalisation d'environ 20 logements sur 2008-2012, le besoin de constructions neuves est estimé **entre 110 à 125 logements sur 2012-2025**.
- Le foncier mobilisable dans les zones urbaines et à urbaniser est estimé à **environ 6,9 ha**.
- Une volonté de diversification du parc afin de cibler une offre orientée vers les jeunes et les ménages souhaitant acquérir dans des conditions adaptées à leur niveau de vie et leurs besoins.

MAINTENIR le rythme de construction, en favorisant les projets d'habitat au sein des zones agglomérées ou dans leur prolongement.

FACILITER LA MIXITE SOCIALE DE LA POPULATION ET LA DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages sur la commune

CONSTATS

BESOINS

OBJECTIFS

ACTIVITES ET EMPLOIS

- Une population active en hausse depuis 1975 ayant connue des périodes de croissance régulières.
- Un taux d'activité important (76,6% en 2008) comparativement aux taux départementaux et de la CCPL.
- Vaugrigneuse se localise à proximité de pôles d'emplois dynamiques de la première couronne parisienne.
- Un taux de chômage modéré en 2008 comparé au département (6,1 % en 2008 sur Vaugrigneuse) mais qui reste supérieur à la moyenne de la CCPL.
- Une surreprésentation des activités tournées vers le tertiaire et une majorité d'entreprises de petite taille.
- La maison de retraite de la Fontaine aux Cossons employant plus de 30 salariés.
- Une activité agricole marquant le caractère rural de la commune.

- Conforter les activités existantes.
- Permettre les développements de commerces et de services dans les bourgs
- Préserver et conforter l'activité agricole
- Prendre en compte la diversité des activités en lien avec l'activité agricole.

CONFORTER la zone d'activité de Machery et permettre une extension de la zone

FAVORISER l'implantation des services de proximité dans les zones urbaines

PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLES présentes sur le territoire

EQUIPEMENTS

- **Un niveau d'équipements relativement satisfaisant** au vu de la strate démographique de la commune et du secteur géographique ...
- **Une concentration des équipements sur le bourg**, qui regroupe la Maire, l'Eglise, l'école maternelle et élémentaire, et les équipements sportifs et de loisirs.
- **Les évolutions récentes ou à venir :**
 - Le recaptage des sources pour le lavoir implanté sur Machery,
 - l'agrandissement de la maison de retraite médicalisée de la Fontaine aux Cossons,
 - le réaménagement des infrastructures sportives : réaliser un terrain de Basket sur une partie du boulodrome existant,
 - la construction d'un restaurant scolaire et de classes supplémentaires afin de prendre en compte les évolutions envisagées en termes de population,
 - l'aménagement d'un espace de loisirs et de détente sur Machery.

- Maintenir le niveau d'équipements sur la commune.
- Prévoir la réalisation de nouveaux projets d'équipements afin de répondre aux attentes de la population

ADAPTER l'offre d'équipements actuelle et future aux évolutions de la démographique et des besoins.

CONSTATS

BESOINS

OBJECTIFS

**PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET ESPACES BATIS
PATRIMOINE ET CADRE DE VIE**

LES MILIEUX NATURELS

- 73 % du territoire communal occupés par des espaces naturels dont 50 % sont des espaces boisés.
- Des zones de protection écologiques : Espaces Naturels Sensibles et Site inscrit de la Vallée de la Rémarde.
- Une forte identité rurale avec espaces naturels à forte valeur patrimoniale et paysagère.
- Des espaces boisés qui possèdent un rôle important dans l'organisation des paysages :
 - espaces écologiques, lieux de promenades et de loisirs,
 - rythment les linéaires agricoles.

L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

- Des espaces urbains qui se structurent autour d'un bourg et de 3 hameaux : Machery, les Petites Buttes et la Fontaine aux Cossons.
- Un environnement de qualité à préserver.
- Un patrimoine historique et architectural encore très présent. Il se caractérise par la présence de maisons anciennes dérivées du modèle vernaculaire, fermes et granges, maisons bourgeoises...
- Deux secteurs où le potentiel archéologique est fort.

- Des espaces à protéger :
 - Les espaces agricoles et boisés sur la majeure partie du territoire.
 - Les espaces humides : le Ru de la Prédécelle et du Fagot qui constituent des secteurs à fort intérêt environnemental et paysager.

- Renforcer les règles de formes urbaines pour améliorer la cohérence et la lisibilité des différentes entités bâties.
- Intégrer les principes essentiels de composition urbaine, architecturale et paysagère dans la réglementation.
- Protéger les éléments bâtis et urbains remarquables.

MAINTENIR LA PROTECTION des espaces boisés et des espaces agricoles

VALORISER LES ESPACES PAYSAGERS.

AFFIRMER LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS et l'équilibre actuel entre espaces naturels et espaces urbains.

PRESERVER L'HARMONIE GENERALE DU VILLAGE ainsi que la qualité et l'identité rurale de la commune.

PROTEGER LES ELEMENTS DE PATRIMOINE à préserver ou valoriser

CIRCULATIONS ET DESSERTES

- Une desserte principalement assurée par un réseau départemental local. Celui-ci assure des liaisons vers les axes structurants et les pôles urbains situés à proximité.
- Un taux d'utilisation des transports en commun faible malgré la proximité de la gare autoroutière de Briis-sous-Forges.
- Des modes de déplacements principalement axés sur l'usage de la voiture particulière
- Une circulation de transit concentrée sur la RD 131.
- Des flux de migration domicile-travail conséquents, liés à proximité de pôles d'emplois.
- Un schéma de circulation bien hiérarchisé au sein de la commune...
- ...et un réseau de liaisons douces intéressant à valoriser et à renforcer.

- Renforcer et développer les transports alternatifs à la voiture (transports en commun et liaisons douces).
- Maintenir et valoriser les circulations agricoles ou de villégiature pour l'exploitation et la découverte des espaces naturels.
- Assurer la fluidité des circulations et la fluidité des déplacements.

RENFORCER ET DEVELOPPER LES TRANSPORTS ALTERNATIFS A LA VOITURE notamment pour assurer la desserte des pôles d'emplois de la commune.

LIMITER LES NUISANCES liées aux trafics automobiles

FAVORISER LES DEPLACEMENTS DOUX à usage fonctionnel et à usage de loisirs

CONSTAT

BESOINS

OBJECTIFS

ENVIRONNEMENT, RISQUES ET SANTE PUBLIQUE

- **L'EAU** : L'eau distribuée est conforme aux limites réglementaires.
- **L'AIR** : une pollution minime liée principalement à l'urbanisation et aux activités tertiaires.
- **LES RISQUES NATURELS** :
 - La commune est concernée par un risque d'inondation par débordement de la prédecelle et des eaux de ruissellement urbain.
 - Quelques zones sujettes aux risques de retrait-gonflement d'argiles.
- **LES RISQUES** liés aux transports de matières dangereuses (routes et voie ferrée).
- **LES NUISANCES SONORES** aux abords des voies à grande circulation (A10 et TGV Atlantique).
- **LES DECHETS** : la mise en place d'un tri sélectif sur l'ensemble de la commune.

- Optimiser le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.
- Limiter les pollutions du milieu naturel.
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux nuisances
- Prévenir les risques d'inondations
- Informer la population sur les risques et contraintes divers (risques naturels, risques technologiques, nuisances sonores et autres risques).
- Prendre en compte les nuisances occasionnées par ces trafics, notamment aux abords de l'A10 et le TGV Atlantique.

PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES (eau, air...)

PRENDRE EN COMPTE LES DIFFERENTS PERIMETRES A RISQUES

INFORMER la population sur les risques potentiels.

REDUIRE LES GENES ET NUISANCES occasionnées par les trafics routiers.

1.2 – DES OBJECTIFS GENERAUX AUX ORIENTATIONS DU PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'urbanisme, il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

C'est également un cadre de référence dans le temps car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision du PLU.

Sa formalisation s'appuie sur les objectifs identifiés dans les pages précédentes.

■ Les évolutions du contexte intercommunal

Le SDRIF

Le SDRIF approuvé en 1994



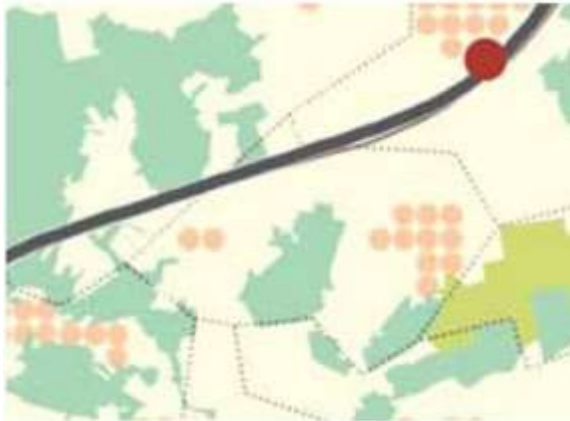
A ce jour, c'est le schéma applicable. Il a pour principal objectif de rééquilibrer l'espace régional. La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique, structurant l'évolution de la région en appui sur des pôles urbains majeurs. Un réseau de transports adapté aux priorités de l'aménagement régional dans le respect de la préservation des espaces naturels contribue à cet objectif.

A Vaugrignouse, il prévoit :

- Un développement modéré et l'optimisation du potentiel de constructibilité sur Machery et en limite Nord du parc du Château de la Fontaine aux Cossons,
- La préservation des espaces boisés et paysagers structurants sur le territoire (le bois des Nots, le bois des Gâtines, le parc du Château de Vaugrignouse, le parc du Château de la Fontaine aux Cossons, le bois d'Annette).
- Un réseau EDF traversant le territoire du Sud au Nord-Est.



Le SDRIF adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 :



-  Espace urbanisé à optimiser
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels

Un nouveau projet de SDRIF a été adopté le 18 octobre 2013. Il prévoit des orientations :

- d'optimisation du tissu urbain notamment sur le Bourg de Vaugrigneuse et sur Machery,
- de préserver les espaces boisés et naturels (notamment le bois des Gâtines, le Bois des Nots et le parc du Château de la Fontaine aux Cossons), ainsi que les espaces agricoles.

Les réflexions sur l'élaboration du SCoT de la CC du Pays de Limours.

Les études et débats engagés dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Pays de Limours ont alimenté les réflexions sur le développement et le devenir de la commune de Vaugrigneuse dans le cadre intercommunal.

En effet, la CCPL dispose d'un projet de territoire approuvé le 20 juin 2007 et a débattu des orientations du PADD. Il définit les axes suivants :

1. Conforter les activités existantes et innover pour dynamiser l'attractivité du territoire.
2. Aller vers un équilibre dans le développement de l'habitat sur l'ensemble du territoire.
3. Organiser un développement urbain respectueux du territoire.
4. Valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Le SCOT, arrêté par le Conseil de Communauté en date du 11 octobre 2012, prévoit la réalisation d'environ 8 logements/ an sur la commune de Vaugrigneuse sur les 20 prochaines années (soit environ 160 logements).

■ La prise en compte des Lois Grenelle de l'Environnement

Le projet de PLU affirme une dimension environnementale renforcée. Ainsi, un chapitre du PADD a été consacré à la prise en compte de la gestion environnementale du territoire et la valorisation du cadre de vie des habitants à travers :

- la prise en compte des risques et nuisances et la limitation de leurs atteintes aux populations (risques inondations, risques de mouvement de sols liés à la présence d'argiles, etc.)
- la maîtrise des rejets et pollutions diverses (eau, air, sols, gaz à effet de serre, etc.)

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui privilégie la satisfaction des besoins de la commune tant en termes de préservation des espaces naturels et de la mise en valeur des espaces agricoles, que dans une extension maîtrisée de la zone urbanisée au regard des besoins de la population.

La formalisation du PADD s'appuie sur 3 enjeux majeurs pour la ville :

OBJECTIF

1. Préserver le cadre de vie de Vaugrigneuse

1. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS
2. PRÉSERVER L'IDENTITÉ AGRICOLE
3. PRÉSERVER L'IDENTITÉ ET LA QUALITÉ DU VILLAGE

OBJECTIF

2. Conforter les dynamiques communales

1. MAÎTRISER L'ÉVOLUTION URBAINE ET DÉVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ADAPTE
2. FAVORISER UNE DIVERSITÉ DU PARC DE LOGEMENTS, ADAPTÉE AUX PARCOURS RESIDENTIELS ET PHASER DANS LE TEMPS
3. ADAPTER LES SERVICES PUBLICS ET LES ÉQUIPEMENTS
4. RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

OBJECTIF

3. Tendre vers une ville durable et fonctionnelle

1. METTRE EN PLACE UN SCHEMA DE DEPLACEMENTS ADAPTE ET INNOVANT
2. SENSIBILISER LES HABITANTS

1.3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur deux secteurs, le PADD est complété par des orientations d'aménagement et de programmation venant préciser les objectifs locaux et les intentions d'aménagement. Elles portent sur :

■ Le secteur de la Besace

Compte tenu de l'importance de ce site, de par sa situation (desservi par la RD 131 et localisé à proximité de la gare autoroutière de Briis-sous-Forges) et son potentiel, il est nécessaire d'y favoriser un aménagement global et cohérent pouvant accueillir des aménagements mixtes tournés principalement vers de l'habitat. A noter que des activités compatibles avec l'environnement résidentiel pourront y être développées. En prolongement d'espaces déjà bâtis, cette zone bénéficie de la proximité des principaux équipements publics de la commune. Pour rappel, le développement du secteur de la Besace est inscrit depuis 1995 dans le SDL de la région de Limours (caduque depuis le 1er janvier 2013).

Ce projet permettra de développer l'offre de logements, pour attirer ou retenir les jeunes familles par exemple et diversifier le parc de logements pour répondre aux attentes de la population locale. Plusieurs typologies bâties sont envisagées : habitat collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel.

Des orientations d'aménagement spécifiques ont permis de préciser les programmes envisagés et d'encadrer l'aménagement de la zone. Les nouveaux aménagements devront être compatibles avec les principes suivants :

- Créer de nouvelles entités bâties bien intégrées aux secteurs urbanisés adjacents,
- Créer un quartier mixte et diversifié,
- Garantir un projet paysager cohérent et de qualité,
- Assurer un traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes actuelles et futures.

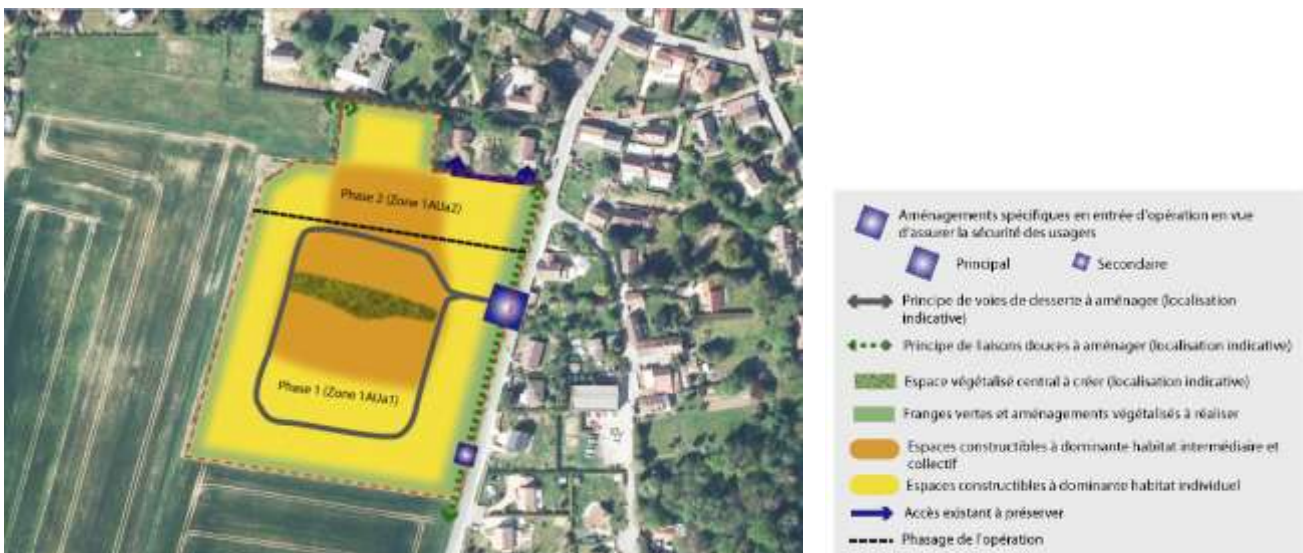
Un programme de logements diversifiés devra être réalisé sur la zone : logements individuels, logements « intermédiaires », logements collectifs. La densité moyenne du projet sur l'ensemble des zones 1AUa1 et 1AUa2 est d'environ 25 logements à l'hectare.

Les logements aidés représenteront environ 20 % du programme global de l'opération.

Le projet se fera en plusieurs tranches opérationnelles, afin de répondre progressivement aux besoins de la population, tout en veillant à ne pas saturer les équipements publics existants. La réalisation de l'opération devrait s'échelonner sur plusieurs années, à court et moyen termes. La zone 1AUa1 sera ouverte à l'urbanisation dans un premier temps puis la zone 1AUa2.

L'échelonnement dans le temps des tranches sera à valider par le Conseil Municipal.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL



■ La zone urbaine de Machery

Localisé dans la zone urbaine de Machery, le site représente une superficie totale d'environ 4 000 m², compris entre la rue de la Chardonnière et la rue du Lavoir, en cœur d'îlot. Il s'agit ici de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation afin d'optimiser le potentiel foncier de cette dent creuse dans le cadre d'une réflexion globale.

Les orientations définies ont pour objectifs de préciser les principes en termes d'accès au site et d'aménagements paysagers.

Un programme de logements de type individuel avec une densité de 20 logements à l'hectare devra être réalisé dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL

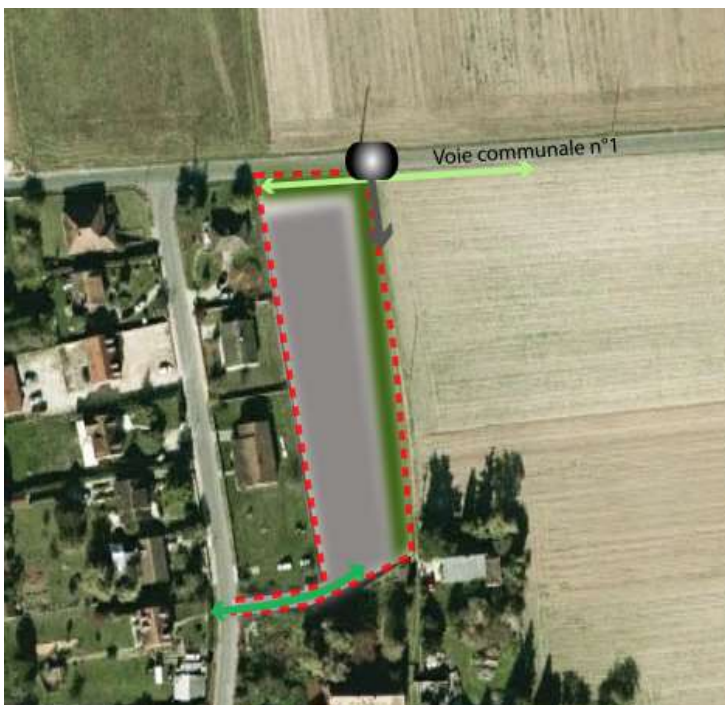


■ L'entrée de Machery

Une attention particulière sera également portée sur le potentiel foncier existant à l'entrée de Machery, à travers la réalisation d'un aménagement global. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans ce sens :

- Programmation : un programme de logements avec une densité d'environ 20 logements à l'hectare.
- Implantation des constructions
 - d'au moins 10 m depuis la voie communale n°1 de Machery à Vaugrigneuse,
 - d'au moins 5 m des autres voies.
- Circulation :
 - une zone de retournement interne à la zone devra être prévue,
 - les aménagements réalisés devront prendre en compte les projets de circulations douces envisagées le long de la voie communale n°1,
 - la circulation douce vers la rue au Duc sur la partie Sud-Ouest de la zone doit être maintenue.
- Traitement paysager :
 - Les limites de la zone, donnant sur les espaces agricoles devront recevoir un aménagement paysager et végétalisé de qualité (arbres à haute tige ou arbustes) afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.
 - une bande de 10 m depuis la voie communale n°1 devra faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL



- ➔ Accès principal
- Traitements paysagers spécifiques à réaliser
- Espaces constructibles à vocation d'habitat
- ↔ Projet de circulations douces à prendre en compte
- Aménagement spécifique en entrée d'opération

■ L'entrée de bourg

L'aménagement du site doit permettre de préserver le cône de vue à partir de la RD 131 et de valoriser l'entrée du village. Plusieurs principes ont été définis pour assurer la bonne insertion paysagère et environnementale des futurs aménagements, notamment en termes de :

- Programmation : un programme de logements d'au moins 4 logements individuels. Il n'est pas souhaitable que plus de 2 maisons soient accolées.
- Accès et desserte : Un accès unique sur la RD 131. L'accès au portail devra être réalisé en retrait d'au moins 5 m de la voie et traité avec soin. Des arrondis évasés seront préconisés afin de garantir une mise en valeur de cette entrée de bourg.
- Hauteur : un épandage des hauteurs assurera la préservation de la vue remarquable d'entrée de bourg.
- Aspect des constructions : des dispositions spécifiques ont été mises en place afin d'assurer un traitement qualitatif des nouvelles constructions.
- Implantation des constructions :
 - en retrait d'au moins 20 m depuis la RD 131,
 - en retrait d'au moins 15 m le bief du Moulin. La marge de recul devra être traitée en espace végétalisé.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL



2 – TRADUCTION DU PADD DANS LES PIECES DU P.L.U.

PADD	Dossier de PLU			
	Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes
1. PRESERVER LE CADRE DE VIE DE VAUGRIGNEUSE				
PROTEGER LES MASSIFS BOISES	<p>L'ensemble des espaces boisés de la commune sera protégé par des dispositions réglementaires adéquates.</p> <p>Interdiction de construction dans les espaces boisés en général.</p> <p>Les articles 13 prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la conservation ou le remplacement des plantations existantes, - la préservation d'espaces végétalisés sur les terrains constructibles et l'obligation d'un traitement paysager de qualité planté ou engazonné. 	<p>Classement en zone N, inconstructible (hors exploitation forestière), des massifs boisés.</p> <p>Espaces boisés classés sur les massifs boisés des zones N.</p> <p>Matérialisation de la bande de protection de 50 m à compter des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.</p>		<p>Identification des massifs boisés dans le rapport de présentation</p>
PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES	<p>Prise en compte des milieux naturels sensibles</p> <p>Protection des paysages</p> <p>Préservation des espaces végétalisés au sein des parties urbanisées. Les articles 13 prévoient la préservation d'espaces végétalisés sur les terrains constructibles et l'obligation d'un traitement paysager de qualité.</p>	<p>Classement en A et en N</p> <p>Classement en A, en N et en A*</p> <p>Identification des éléments végétaux à préserver au titre du L123-1-5 7°</p>	<p>Information en annexe sur les risques naturels et les espaces naturels protégés.</p>	<p>Détails des éléments recensés au titre du L123-1-5 7° dans la pièce 5b- Eléments remarquables recensés au titre du L123-1-5 7°</p> <p>Recommandations paysagères dans la pièce 5c – Recommandations architecturales et paysagères</p>
PRESERVER L'IDENTITE ET LA QUALITE DU VILLAGE	<p>Mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques sur certains secteurs afin de préserver l'harmonie générale du village.</p> <p>Les articles 11 et 13 sur l'aspect des constructions et l'aménagement des espaces libres sont adaptés dans l'ensemble des zones constructibles pour préserver les qualités essentielles et pouvoir faire évoluer le bâti dans le respect des principes écologiques et de Développement Durable.</p>	<p>Dans toutes les zones</p> <p>Identification des bâtis et éléments urbains remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du CU</p> <p>Augmentation de la zone UG afin de reconnaître l'ensemble des constructions anciennes de la commune</p> <p>Dans l'ensemble des zones</p> <p>Annexe du règlement : Recommandations sur l'aspect extérieur des constructions</p>	<p>Servitude relative à la protection des sites pittoresques (AC2) – Vallée de la Rémarde site inscrit</p> <p>Inventaire archéologique en annexe</p>	<p>Recommandations architecturales dans la pièce 5c – Recommandations architecturales et paysagères</p>

<p>PRESERVER L'IDENTITE AGRICOLE</p>	<p>Dans les secteurs agricoles, les usages autres que ceux liés à l'agriculture seront limités et ne devront pas porter atteinte à la qualité et au bon fonctionnement économique des sites.</p> <p>Au titre de la préservation des vues remarquables, certains secteurs bénéficieront d'une protection supplémentaire notamment les secteurs stratégiques en entrée Nord du Bourg.</p>	<p>Classement en zone A</p> <p>Classement en zone A*</p>	<p>Référence au schéma directeur des structures agricoles définissant notamment les surfaces minimales d'installations selon les types de cultures ou d'exploitation.</p> <p>Ces surfaces conditionnent les possibilités de réaliser des constructions en A.</p>	
--------------------------------------	---	--	--	--

2. CONFORTER LES DYNAMIQUES COMMUNALES

Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes	Divers
<p>MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE ET DEVELOPPER UN PARC DE LOGEMENTS ADAPTE</p>	<p>La commune souhaite permettre la densification des zones urbaines et limiter le mitage des espaces naturels avec un rythme de croissance d'environ 8 logements en moyenne par an.</p> <p>Afin de répondre à l'évolution démographique souhaitée (« au fil de l'eau »), la commune a créé les zones 1AUa1 et 1AUa2, et maintenu des zones à urbaniser du POS (zones 1AUb, 1AUc, 2AU).</p>	<p>Permettre la densification des zones UG et UH</p> <p>Limiter le développement des zones A et N</p> <p>Création des zones 1AUa1 et 1AUa2 et maintien des zones 1AUb, 1AUc et 2AU</p>		<p>Détail des prévisions démographiques et traduction des besoins en logements dans le rapport de présentation (partie I – 3)</p>
<p>FAVORISER UNE DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS, ADAPTEE AUX PARCOURS RESIDENTIELS ET PHASER DANS LE TEMPS</p>	<p>La commune entend favoriser les possibilités d'un parcours résidentiel sur la commune en développant une offre diversifiée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre aux jeunes de Vaugrigneuse quittant le domicile familial de s'installer sur la commune, - Offrir des possibilités à des jeunes ménages en quête d'une première accession ou d'un logement individuel dans des conditions financières abordables, - Adapter l'offre de logements à destination des personnes âgées ou encore aux familles monoparentales <p>Les règlements propres à chacune de ces zones favorisent ces programmes.</p>	<p>Zones UG et UH Simplification et homogénéisation des zonages en vue d'une utilisation plus adaptée des parties urbanisées au profit de la préservation des espaces naturels et agricoles</p> <p>Zones 1AUa1, 1AUa2 et 1AUb : zones destinées à recevoir des constructions dans le cadre d'un aménagement global et compatible avec les OAP,</p> <p>Zone 1AUc : zone destinée à recevoir des constructions dans le cadre d'un aménagement d'ensemble,</p> <p>et 2AU : zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée à une procédure adaptée (modification ou révision du PLU).</p>		

ADAPTER LES SERVICES PUBLICS ET LES EQUIPEMENTS	<p>Les équipements publics sont autorisés dans l'ensemble des zones constructibles afin de permettre la diversification et l'amélioration du service public.</p> <p>La zone AUL permet de réaliser de nouveaux équipements et de disposer des surfaces adaptées aux besoins.</p>	Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser	Emplacements réservés	
Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes	Divers
CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTE	<p>La municipalité souhaite pérenniser les activités existantes et favoriser l'implantation de nouvelles activités sur son territoire.</p> <p>Des dispositions spécifiques ont été mises en place (article 13 et 11) dans les zones UI afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions et une intégration paysagère adaptée.</p>	Zone UI et AUI		
PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES COMPATIBLE AVEC L'HABITAT	<p>Le PLU prévoit la possibilité d'implanter des commerces et des services de proximité, dans les zones urbaines, compatibles avec l'environnement urbain et leur voisinage.</p>	Zones UG et UH l'artisanal, les bureaux et services, les commerces sont autorisés		
PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE	<p>Protection des espaces agricoles par des dispositions réglementaires renforcées pour limiter toute construction non agricole dans ces espaces.</p> <p>Permettre une diversification des activités agricoles.</p>	Classement en zone A et A* Maîtrise de la consommation des espaces agricoles par la limitation des zones urbanisables sur ces territoires.		

3. TENDRE VERS UNE VILLE DURABLE ET FONCTIONNELLE

Les orientations	Dispositions réglementaires	Plans de zonages	Servitudes/Annexes	Divers
METTRE EN PLACE UN SCHEMA DE DEPLACEMENTS ADAPTE ET INNOVANT	<p>Les différentes pièces du PLU précise les secteurs concernés par des règles en termes d'isolation phonique des constructions.</p> <p>Les nouvelles opérations d'aménagement devront prendre en compte en amont les problématiques liées à la gestion des circulations : des dispositions réglementaires prévoient les conditions d'accès et les règles de conception des voies et dessertes selon les fréquentations et usages définis sur les opérations et intègrent des circulations piétonnes.</p> <p>Concernant l'offre en transport en commun : la traduction réglementaire n'est pas touchée par les questions des déplacements des transports en commun.</p> <p>Les obligations en matière de stationnements sont précisées dans chacune des zones et pour chaque type de destinations. Une attention particulière est portée pour imposer des règles adaptées aux besoins.</p>	<p>Dans toutes les zones – Article 3</p> <p>Dans toutes les zones Article 12</p>	<p>Informations en annexe des zones de Bruit</p> <p>Des emplacements réservés inscrits pour des aménagements de voies</p>	

3 – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

3.1 – GENERALITES

Le plan de zonage se compose de 16 types de zones qui peuvent se regrouper en 5 familles :

- **les zones urbaines à vocation mixte plus ou moins denses : UG et UH,**
- **des zones urbaines à vocation spécifique : UI et UL,**
- **des zones de projets dont la capacité des réseaux en périphérie est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone : les zones 1AUa1 et 1AUa2** portant sur un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet global cohérent ; **une zone 1AUb** destinée à recevoir des aménagements dans le cadre d'un aménagement global en entrée de bourg ; **une zone 1AUc**, qui correspond à l'entrée est de Machery ;
- **et des zones de projets, conditionnées par la mise en œuvre d'une procédure adaptée du fait d'une capacité insuffisante des réseaux en périphérie pour desservir les nouveaux aménagements : une zone 2AU** sur le secteur de Launay-Courson, **une zone AUL**, en continuité des équipements existants sur le centre bourg et **une zone AUI** en vue de l'extension de la zone d'activités de Machery.
- **des zones naturelles : N**, secteurs de la commune protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Il s'agit principalement d'espaces boisés. **Une zone N***, zone naturelle spécifique liée à préservation de la qualité du site et accueillant une activité existante. **Une zone NI**, destinée à recevoir des aménagements paysagers et de loisirs sur un espace actuellement en friche. **Une zone N2**, destinée à accueillir des installations liées à l'activité équestre.
- **des zones agricoles : A**, comprenant des espaces à caractère naturel, destinés à le rester en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique liés à l'agriculture, **A***, espace agricole spécifique protégé en raison de l'intérêt paysager du secteur.

Les caractéristiques des zones :

- **Des zones urbaines à vocation mixte plus ou moins denses :**

Les zones UG

Les zones UG correspondent aux zones centrales agglomérées de type traditionnel du bourg et des hameaux. Elle est destinée à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec celui-ci et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Elles se caractérisent par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement ou en retrait constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

La zone UG est constituée de trois sous-secteurs afin de tenir compte des caractéristiques particulières du Bourg (UG1), du centre ancien de Machery (UG2) et d'un ensemble urbain spécifique en entrée du Bourg de Vaugrigneuse, composé notamment du moulin et de l'église (UG3).

Les zones UH

Les zones UH correspondent au tissu aggloméré situé en périphérie des centres anciens. Elles regroupent ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal, qui se distinguent de l'habitat traditionnel de la zone UG. Elles sont destinées à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de ces zones.

Elles englobent à la fois des constructions individuelles réalisées sous forme de lotissement et des opérations ponctuelles à caractère plutôt dense et discontinu.

- **Deux zones urbaines à vocation spécifique :**

Les zones UL

La zone UL regroupe les zones destinées à accueillir des équipements collectifs publics ou privés de la commune mais également les secteurs à vocation mixte en termes de destination (équipements/bureaux et services/commerces/artisanat). Sont admises les constructions destinées à la direction, la surveillance et au fonctionnement de ces équipements.

La zone UL se compose de deux sous-secteurs distincts :

- *UL1 : zone regroupant les équipements publics ou privés d'intérêt général de la commune,*
- *UL2 : zone correspondant au domaine du château de Vaugrigneuse dont les caractères architectural, patrimonial et paysager ainsi que les destinations autorisées justifient de la mise en œuvre de dispositions particulières.*

Les zones UI La zone UI se caractérise par un tissu ayant pour objectif de conforter et développer les constructions et les secteurs à usage d'activités en définissant des occupations des sols permettant d'assurer leur fonctionnement, en veillant à leur intégration architecturale et paysagère dans le tissu environnant. Sont par ailleurs admis les locaux d'habitation nécessaires au fonctionnement de ces activités.

- **Des zones de projet qui font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques :**

Les zones 1AUa1 et 1AUa2 Les zones 1AUa1 et 1AUa2 sont destinées à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement global cohérent. Ces zones accueilleront principalement des constructions à vocation d'habitat.

La zone 1AUb Situé en entrée de bourg de Vaugrigneuse, la zone 1AUb est destinée à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement global cohérent. Cette zone accueillera principalement des constructions à vocation d'habitat.

La zone 1AUc La zone 1AUc, localisée en entrée de Machery, est destinée à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Cette zone accueillera principalement des constructions à vocation d'habitat.

- **Des zones de projet dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure adaptée :**

La zone 2AU La zone 2AU constitue une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure adaptée. La capacité des réseaux en périphérie de la zone n'est pas suffisante pour desservir de nouvelles constructions (il est nécessaire d'installer des pompes de relevage sur le secteur).

La zone AUI En continuité de la zone UI, la zone AUI constitue une réserve foncière, dont l'ouverture pourra être engagée suite à une adaptation du document d'urbanisme. La capacité des réseaux en périphérie de la zone n'est pas suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

La zone AUL La zone AUL, localisée à proximité immédiate des équipements communaux du centre bourg, est destinée à recevoir des nouveaux aménagements dans le cadre d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme. La capacité des réseaux en périphérie de la zone n'est pas suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

- **Des zones agricoles :**

Les zones A La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

La zone A* La zone A* a été créée afin de préserver la perspective intéressante de l'entrée Nord du Bourg.

- **Des zones naturelles :**

Les zones N Les zones N correspondent aux ensembles boisés et paysagers de la commune. Elles doivent être protégées en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N* La zone N* est une zone spécifique, accueillant une activité dans un milieu sensible.

La zone NI La zone NI est destinée à recevoir des aménagements paysagers et de loisirs sur un espace actuellement en friche.

La zone N2 La zone N2 est destinée à accueillir des installations liées à l'activité équestre.

3.2 – EVOLUTION GENERALE DES ZONES...

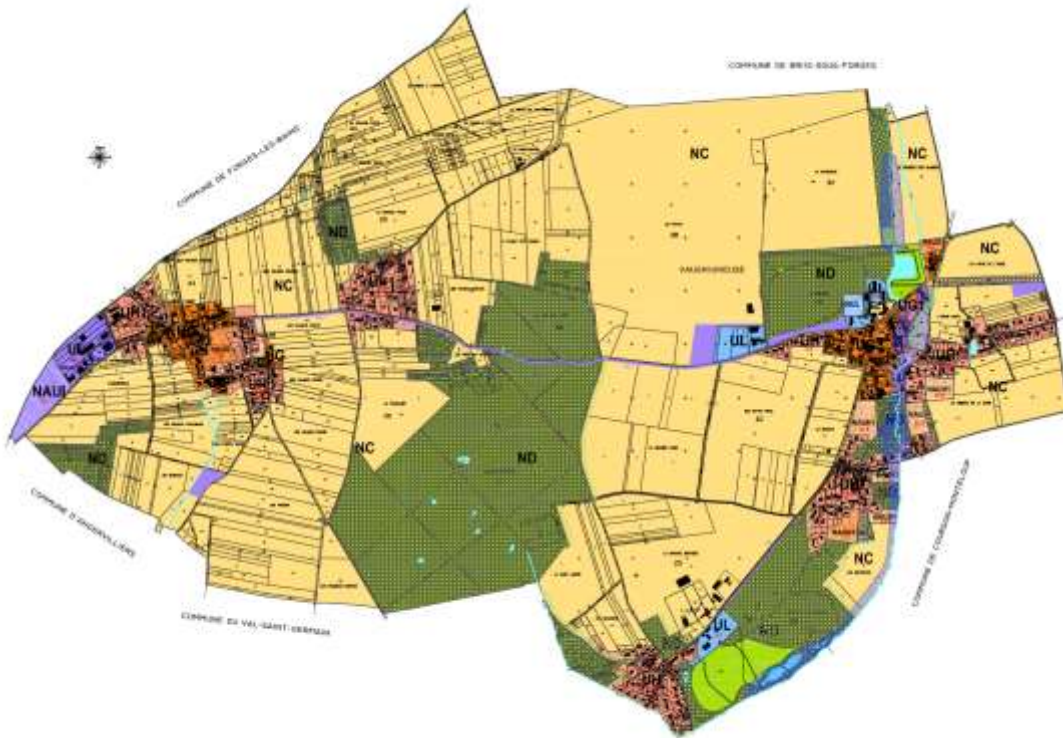
Les évolutions apportées dans la définition et la délimitation des nouveaux zonages appuient les grandes orientations politiques de la commune : *limiter le mitage des espaces naturels de qualité en privilégiant une densification au sein des parties urbanisées et en encadrant le développement des zones à urbaniser.*

Synthèse de l'évolution des zonages du POS au PLU

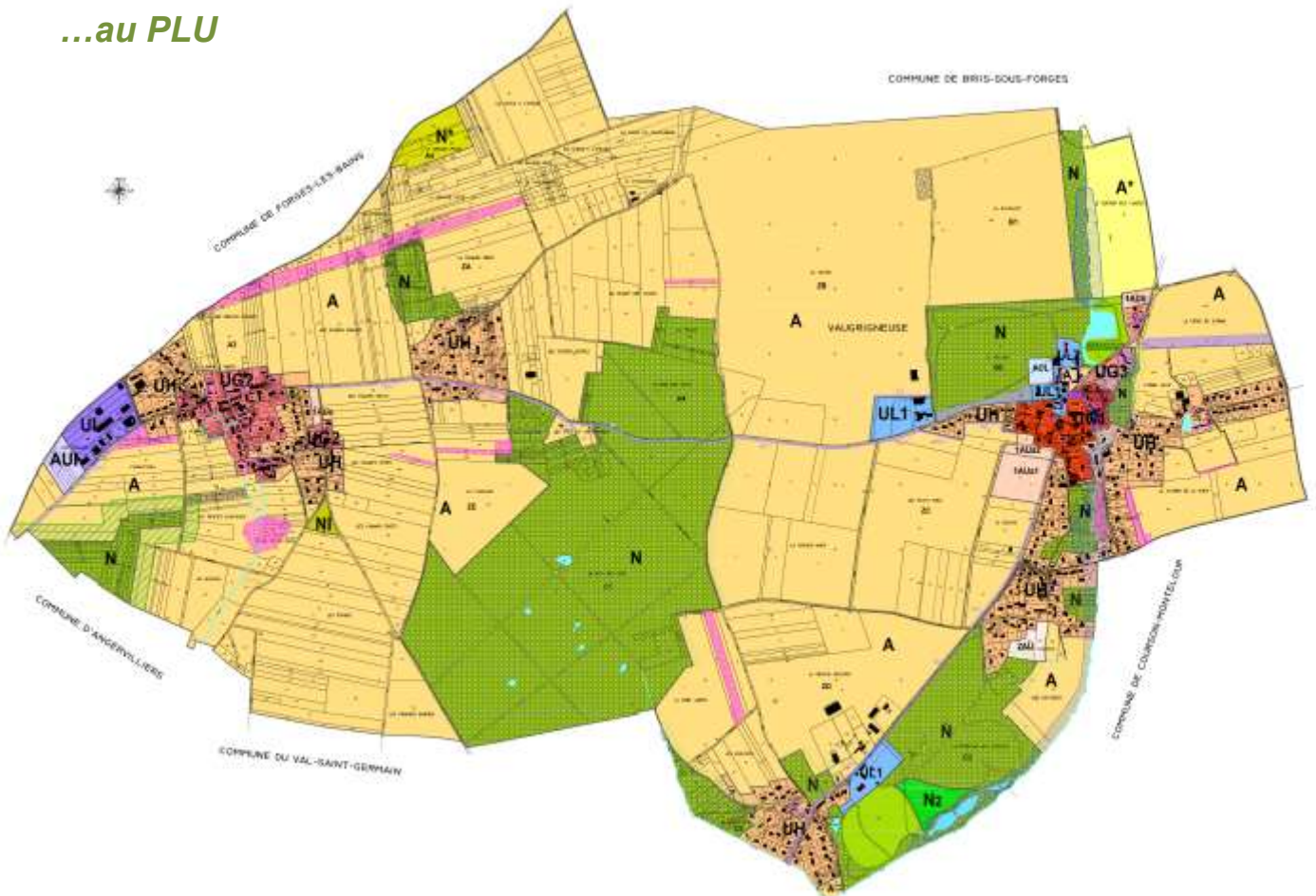
POS actuel		Zones du PLU		Modification du périmètre	
Zones urbaines					
Centre ancien traditionnel aggloméré	UG UG1	Centres agglomérés traditionnels Ilot ancien de l'entrée de ville constitué de l'église et de l'ancien moulin	UG1 UG2 UG3	Bourg de Vaugrigneuse (COS à 0,40) Hameau de Machery (COS à 0,30) Bourg de Vaugrigneuse (COS à 0,25)	Voir détails des modifications
Extension des centres agglomérés	UH UH1	Extension des centres agglomérés Prolongements de l'agglomération et aux extensions urbaines récentes sur les Pelites Buttes et Machery	UH	Extension des centres agglomérés (0,25)	Voir détails des modifications
Zone d'équipements	UL	Zones à vocation d'équipements	UL1 UL2	Zones urbaines denses (COS à 0,7) Zones urbaines moins denses (COS à 0,3)	Adaptation mineures des limites
Zone d'activités	UI	Zone d'activités	UI	Zone d'activités (0,50)	Pas de modification
Zones à urbaniser					
Urbanisation future	NAUI NAUL NAUG1 NAUG NAUH1	Zone à urbaniser à vocation d'activités sur Machery Zone à urbaniser d'équipements dans le bourg de Vaugrigneuse et de la Fontaine-aux-Cossons En entrée de bourg de Vaugrigneuse Centre du hameau de Machery - Sur le secteur de Machery - Sur le secteur de Launay-Courson - dans le bourg de Vaugrigneuse	<i>Zones dont l'ouverture est conditionnée par une procédure adaptée :</i> AUI Zone en continuité de la zone de Machery AUL Zone à urbaniser <i>Zones destinées à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement global ou d'ensemble :</i> 1AUa1 et 1AUa2 Sur le secteur de la Besace 1AUb Entrée de Bourg de Vaugrigneuse 1AUc Entrée de Machery <i>Zone dont l'ouverture est conditionnée par une procédure adaptée :</i> 2AU Zone à urbaniser stricte sur le secteur de Launay-Courson	Réduction de la zone Pas de modification Création des zones 1AUa1 et 1AUa2 Pas de modification des limites Adaptation mineure de la zone Pas de modification de limites sur Launay-Courson	
Zones naturelles et agricoles					
Zones agricoles	NC	Zones agricoles	A A*	Zones agricoles Zone agricole spécifique	Adaptation mineure des limites Création de la zone A*
Zones naturelles	ND	Zones naturelles	N N* NI N2	Zones naturelles Zone spécifique accueillant des activités sportives Zone spécifique accueillant des équipements de loisirs Zone destinée à accueillir des installations liées à l'activité équestre	Adaptation mineure des limites Création de la zone N* Création de la zone NI Création de la zone N2

3.3 – DETAIL DES EVOLUTIONS DES ZONES ET SECTEURS...

Du POS...



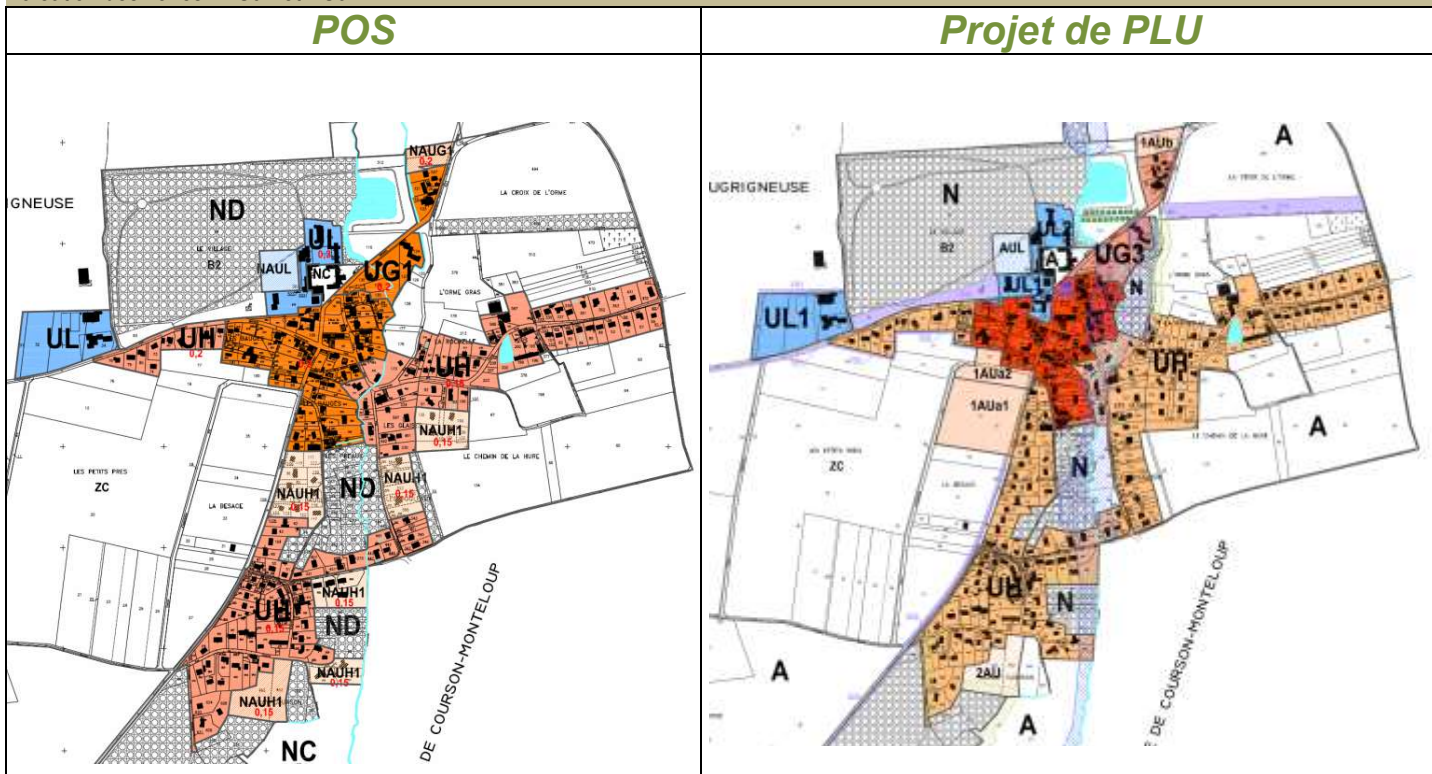
...au PLU



1. Optimisation des zones urbaines

Sur le bourg

D'une manière générale, l'enveloppe urbaine du bourg de Vaugrigneuse a été maintenue et étendue sur le secteur de la Besace avec la création des zones 1AUa1 et AUa2.

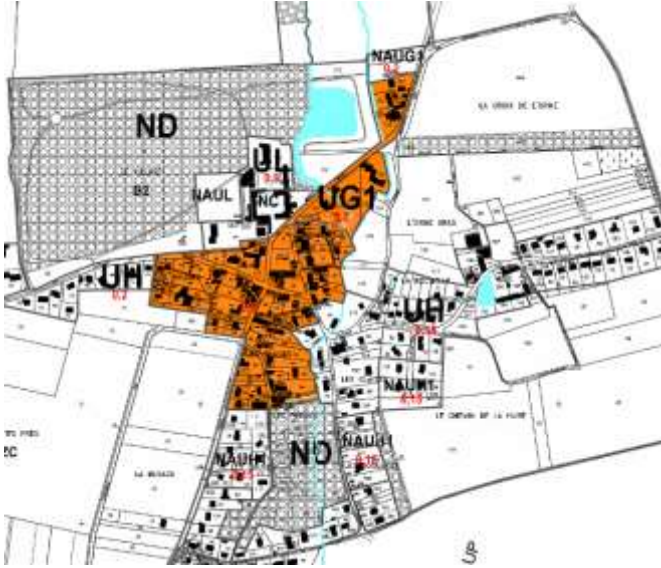


Des adaptations ont été réalisées dans les zones urbaines :

La zone UG

Les zones UG ont très peu évolué. Le périmètre de la zone UG1 au POS (UG3 dans le projet de PLU) n'a pas été modifié. En ce qui concerne la zone UG1 au PLU des adaptations ont été réalisées en limite de zone afin d'assurer une réelle cohérence urbaine de ce centre ancien. C'est pourquoi certaines parcelles ont été classées en UH.

POS



Projet de PLU

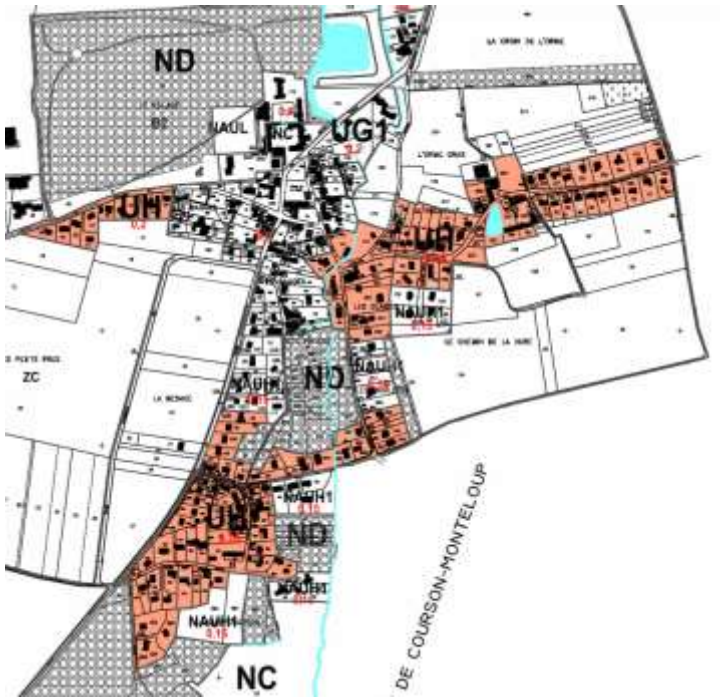


HOMOGENEISATION de la zone urbaine
(légère réduction de la zone UG liée à des adaptations mineures)

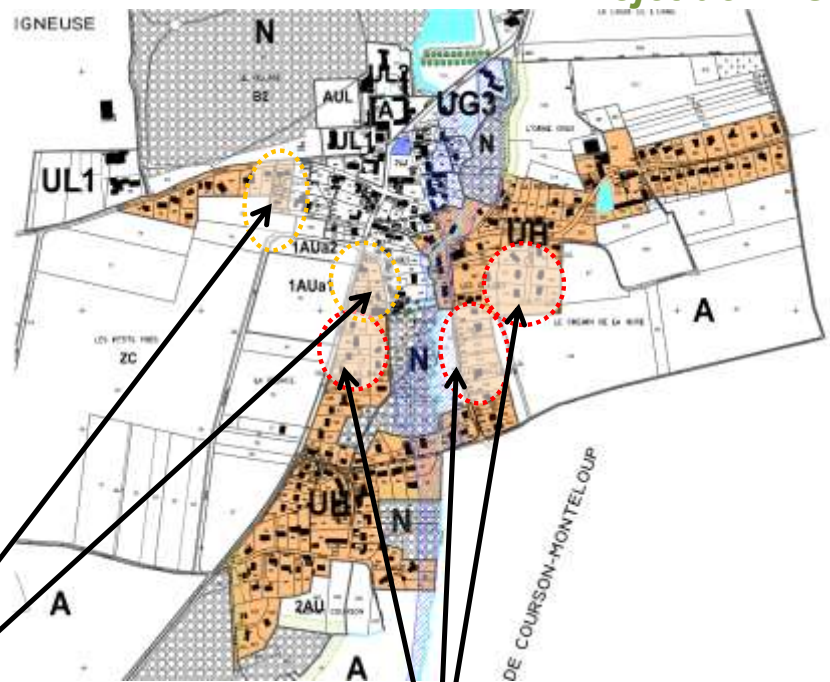
La zone UH

L'évolution de la zone UH est liée à la réduction de la zone UG et à l'intégration des anciennes zones à urbaniser en zone urbaine, aujourd'hui aménagées.

POS



Projet de PLU



HOMOGENEISATION de la zone urbaine
Créer un tissu urbain cohérent

INTEGRATION des zones NAUH urbanisées en UH

La zone UL et AUL

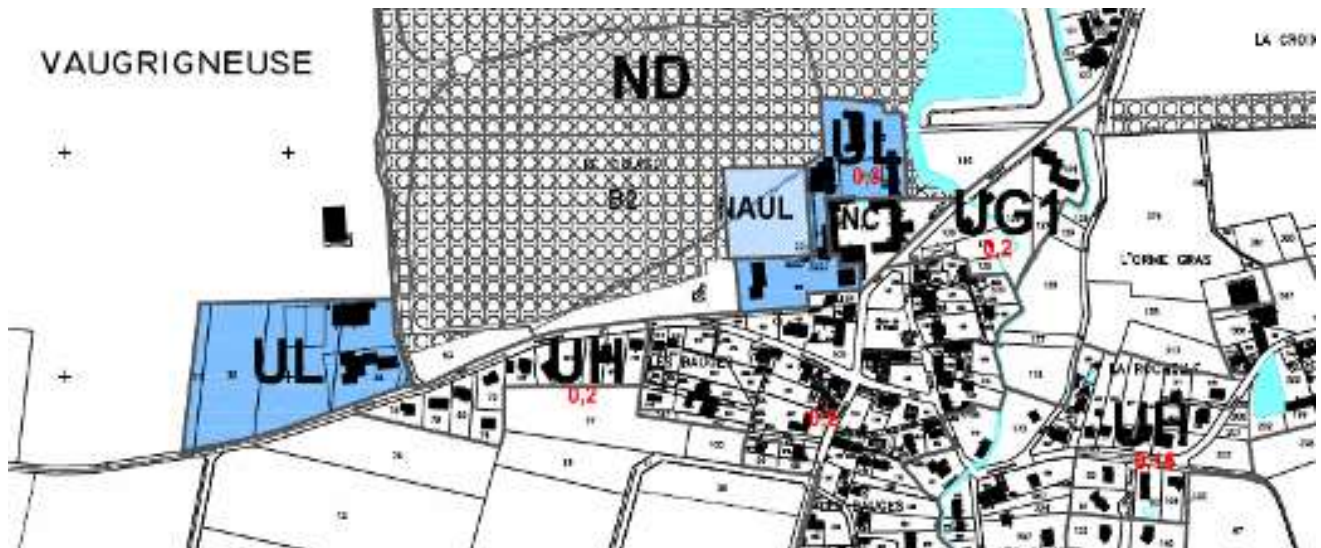
Les zones UL se situent dans le bourg de Vaugrigneuse et sur la Fontaine aux Cossons. Des adaptations mineures des limites ont été réalisées sur le bourg : intégration de la mairie et de l'école en zone UL, anciennement classées en zone UG au POS,

Sur la Fontaine aux Cossons, les limites des zones dédiées aux équipements (UL et NAUL au POS) n'ont pas été modifiées. Afin de préserver le caractère de la zone, une marge de recul a été matérialisée sur les documents graphiques.

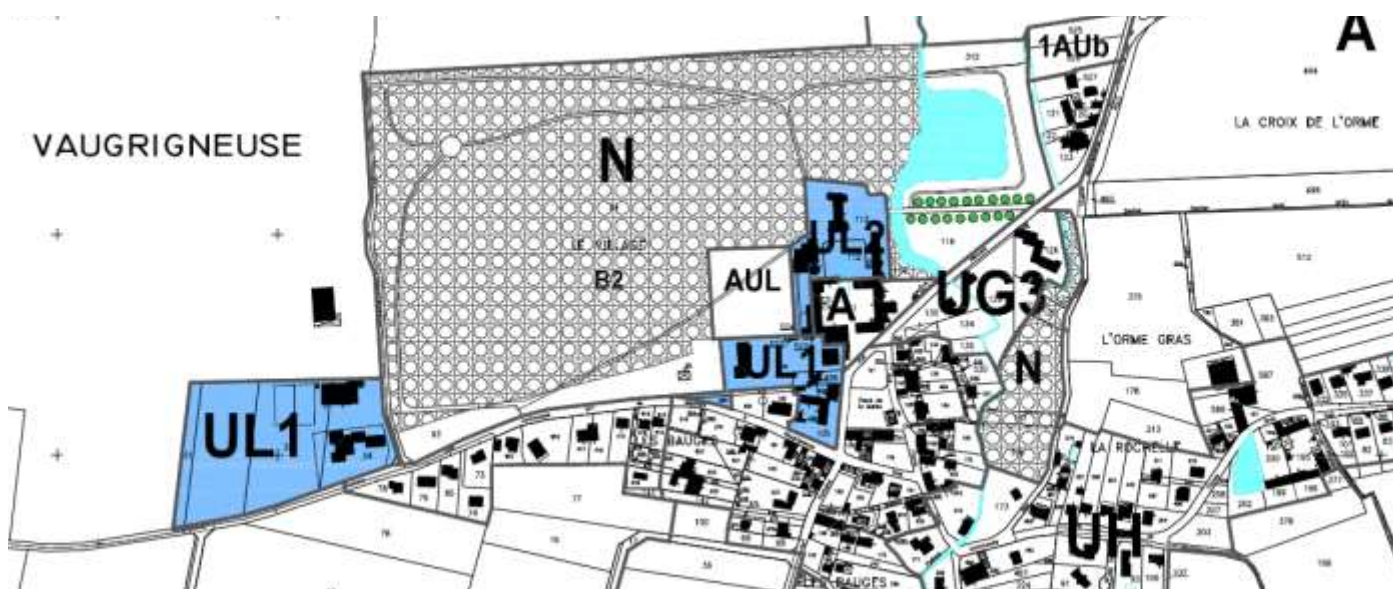
La zone à urbaniser NAUL a été maintenue dans le projet de PLU (zone AUL) afin de répondre aux besoins de la population à long terme.

Sur le bourg

POS

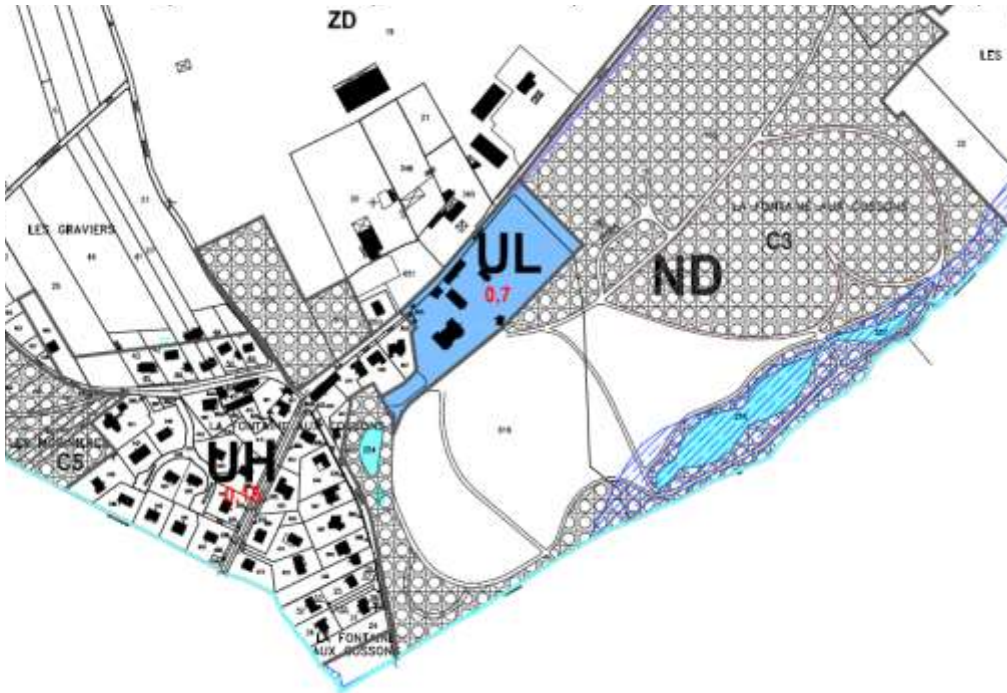


Projet de PLU

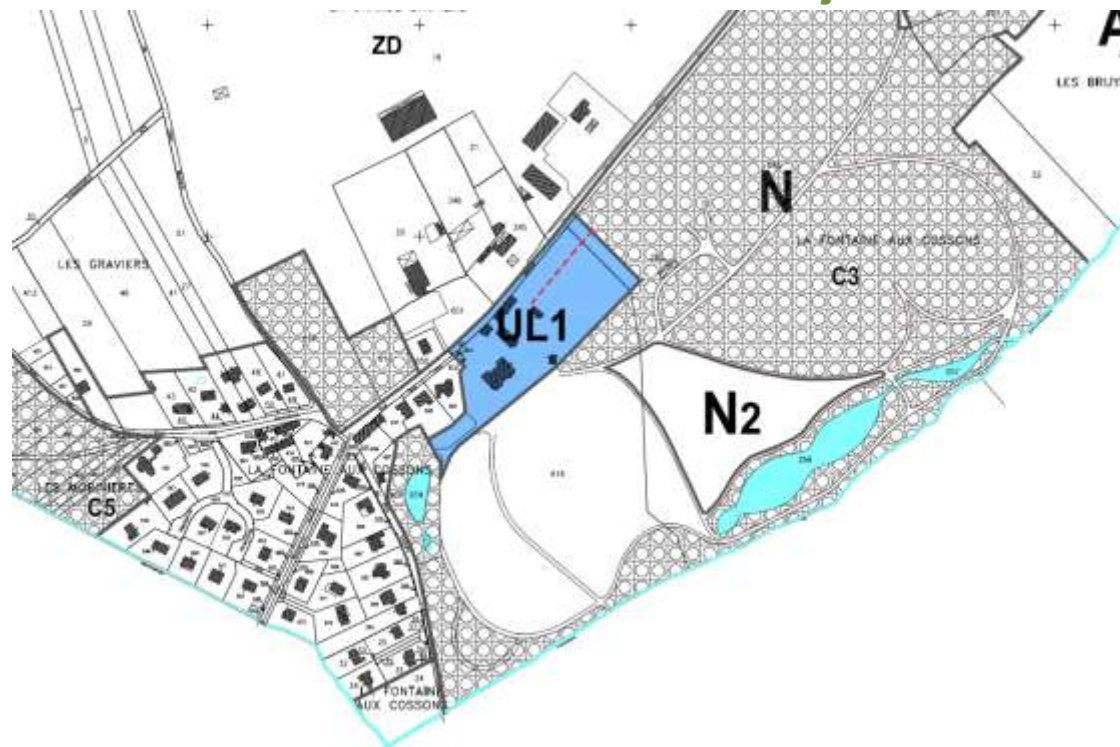


Sur la Fontaine aux Cossons

POS



Projet de PLU

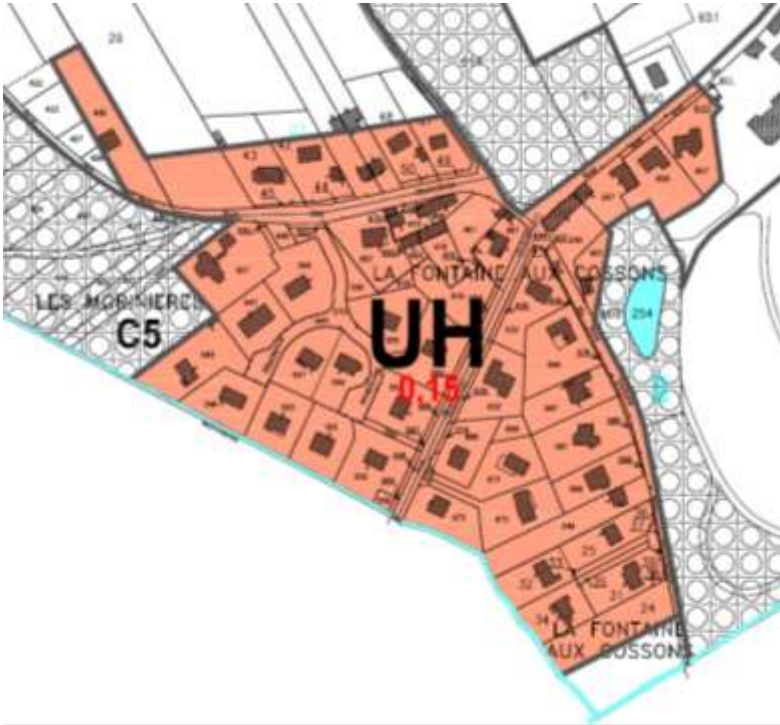


Sur la Fontaine aux Cossons

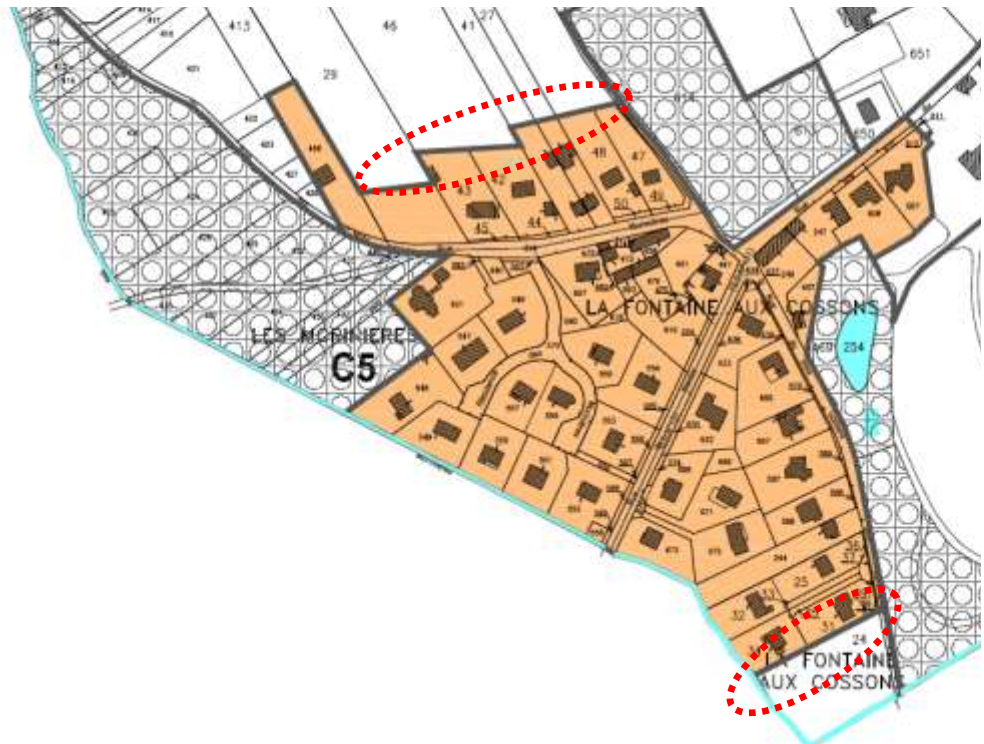
La zone UH

Des adaptations mineures de la zone ont été réalisées au Nord afin de corriger une erreur matérielle.

POS



Projet de PLU

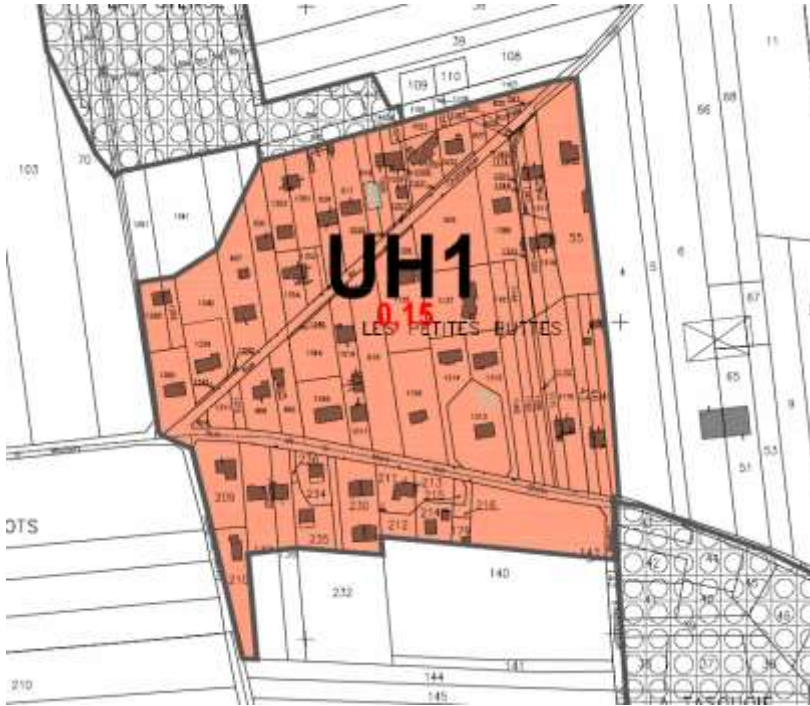


Sur les Petites Buttes

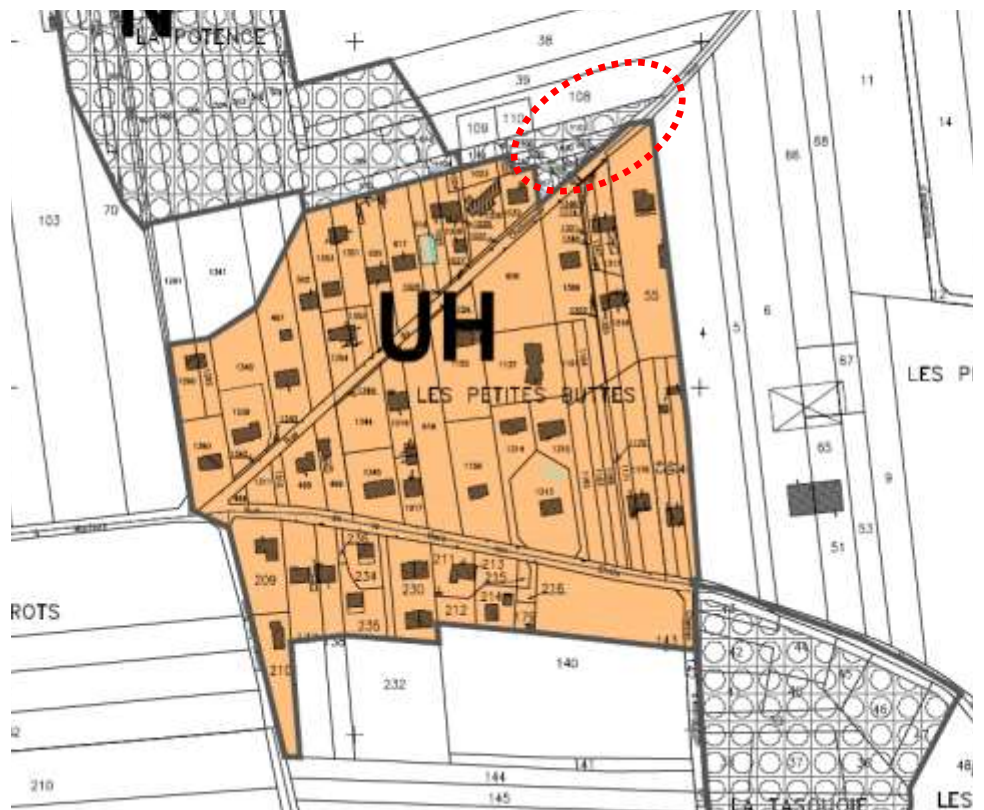
La zone UH

La zone UH a été légèrement réduite sur la partie Nord afin d'assurer une protection adaptée à des massifs boisés existants.

POS



Projet de PLU

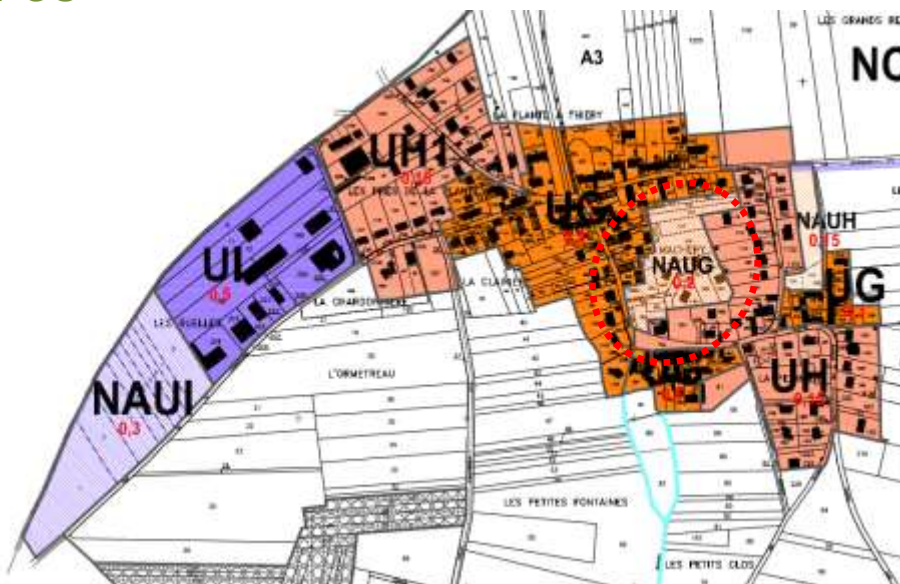


Sur Machery

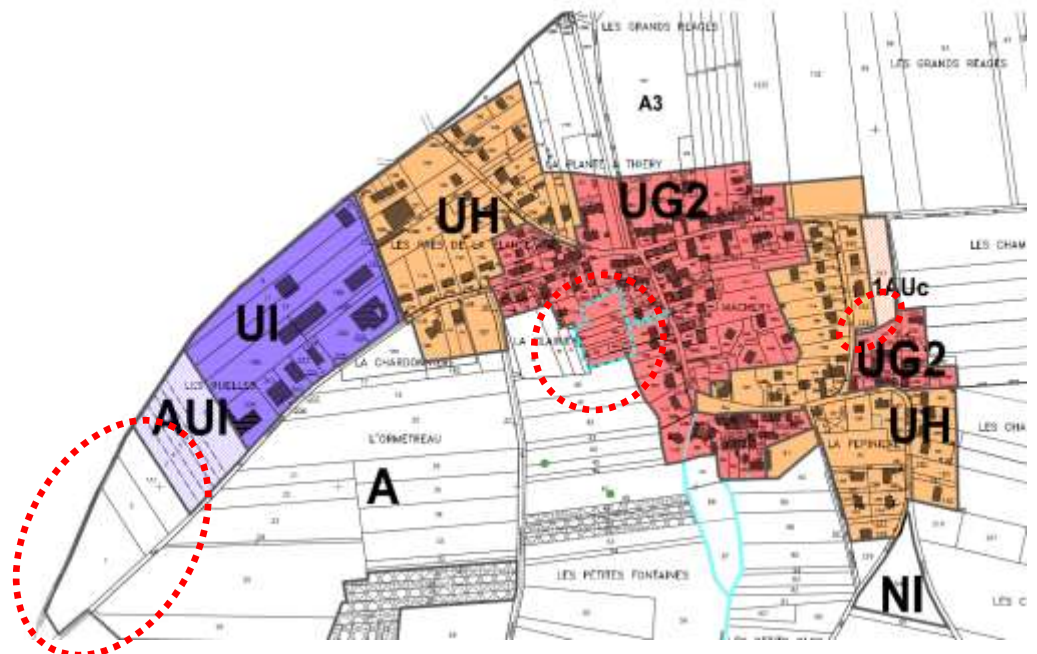
Plusieurs adaptations ont été réalisées sur le hameau de Machery :

- l'intégration d'une zone à urbaniser, aujourd'hui aménagée en zone urbaine,
- la réduction de la zone NAUI (zone AUI dans le projet de PLU) en cohérence avec les besoins économiques de la Communauté de Communes du Pays de Limours, le maintien en zone agricole de la pointe Ouest de Machery permet de prendre en compte les besoins des agriculteurs sur la zone. Pour rappel, l'extension de la zone d'activités de Machery est intégrée aux potentiels complémentaires programmés localement dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de la CCPL arrêté en conseil communautaire le 11 octobre 2012. Ce document précise, par ailleurs, que le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra reposer essentiellement sur l'extension de sites d'activités existants. Dans le cadre de l'aménagement de la zone AUI, des prescriptions d'aménagement et de programmation pourront être mis en place en vue de faciliter les circulations agricoles.
- la matérialisation sur les documents graphiques d'un secteur assujéti à des prescriptions d'aménagement et de programmation afin de maîtriser le développement urbain de cette dent creuse,
- une légère augmentation de la zone UG2 située sur la partie Est en cohérence avec l'organisation des unités foncières sur la commune,
- une légère adaptation des limites de la zone 1AUb, classée en zone NAUH au POS.

POS



Projet de PLU



2. Protéger et préserver les espaces naturels et agricoles



LES ZONES AGRICOLES (ZONES A et A*)

CARACTERISTIQUES :

Les zones A englobent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles et doit permettre la pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole.

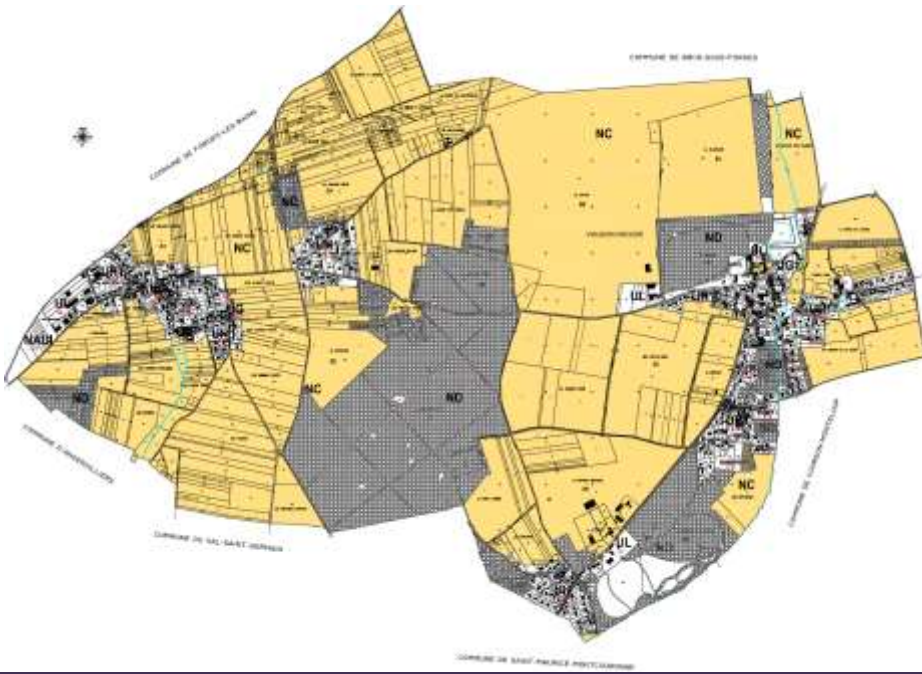
Il s'agit également de préserver les paysages remarquables. La zone A*, qui interdit toute nouvelle construction même liée à l'activité agricole, permet de protéger et de mettre en valeur d'un cône de vue désignant une perspective visuelle intéressante au Nord du Bourg de Vaugrigneuse, à partir de la RD 131 en direction de l'entrée du village. A noter que ce classement ne remet pas en cause la culture des parcelles concernées.

LES EVOLUTIONS :

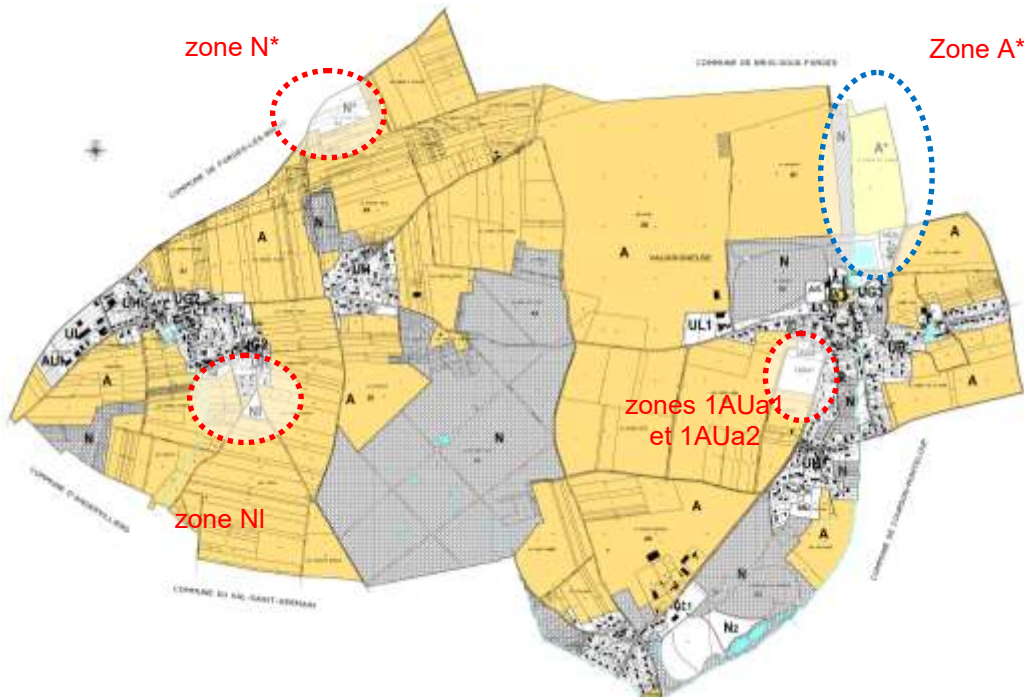
Le zonage A au PLU (relatif aux espaces naturels agricoles NC du POS) a été reporté. En conséquence des différentes évolutions énoncées dans les pages précédentes, les espaces agricoles voient leur superficie légèrement diminuée dans le cadre du projet de PLU : ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble sur le secteur de La Besace (création des zones 1AUa1 et 1AUa2), adaptation des limites urbaines et déclassement de zones agricoles afin de reconnaître l'occupation des sols existante (notamment la création de la zone N*) ou d'assurer la mise en valeur de certain secteur non exploité (création de la zone NI, actuellement en friche, en vue d'une gestion plus environnementale du lieu). A noter, quelques espaces ont été restitués à l'espace agricole – Voir p.166 Evaluation des espaces restitution aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

Afin d'assurer la mise en valeur et la protection du cône de vue en entrée Nord de Vaugrigneuse, certains espaces agricoles ont été identifiés en zone A* au document graphique.

Au POS...



Projet de PLU



LES ZONES NATURELLES (N, N*, NI et N2)

CARACTERISTIQUES :

Les zones N correspondent aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructibles. A l'intérieur de ces zones N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois et ceux liés à l'installations et ouvrages nécessaires aux fonctionnements.

LES EVOLUTIONS :

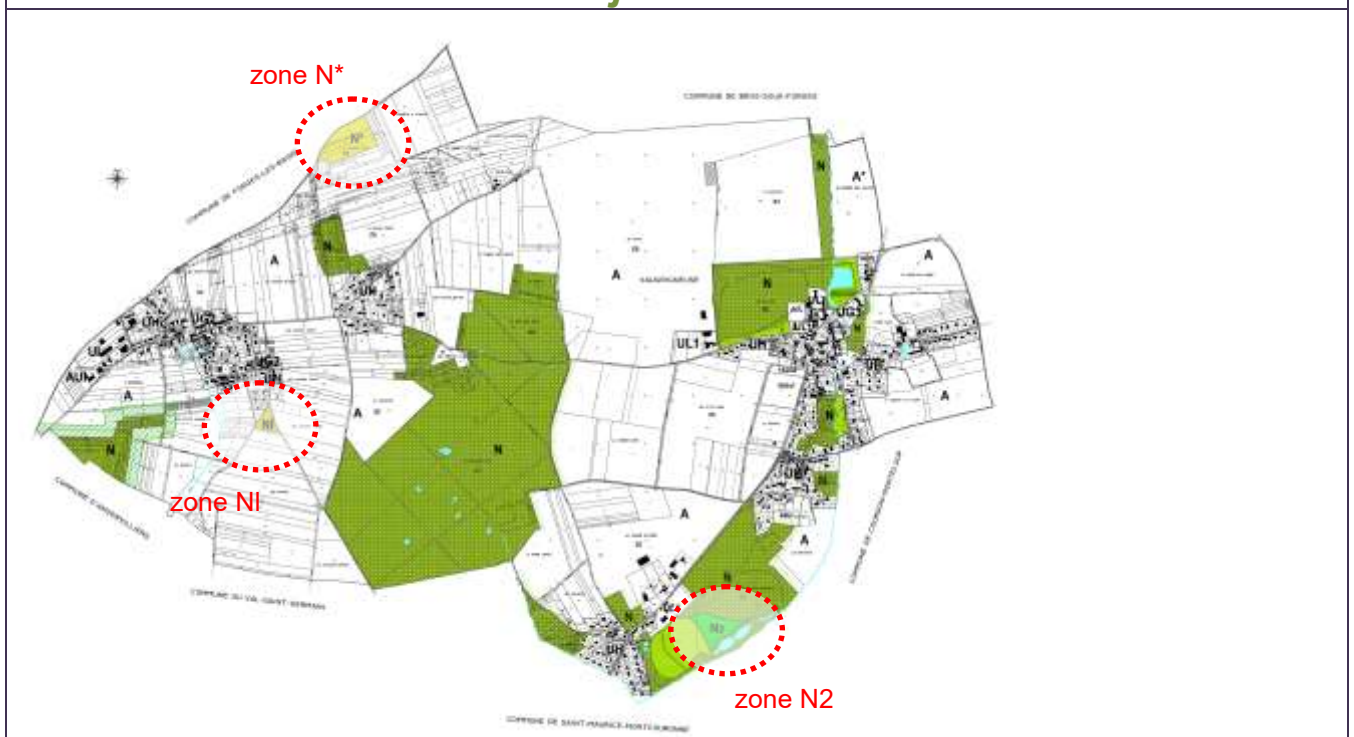
D'une manière générale, la surface des zones dédiées aux espaces naturels ont augmenté :

- Création de la zone N* afin de reconnaître une activité existante (terrain de moto-cross) et d'assurer la préservation d'un espace relativement sensible,
- Classement en zone NI d'un secteur actuellement en friche au Sud de Machery en continuité du tissu urbain. Ce classement semble plus adapté à la mise en valeur de cet espace non occupé par des cultures ou des pâtures.
- Création de la zone N2 destinée à recevoir des constructions liées à l'activité équestre.

Au POS...



Projet de PLU



3.4 – BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

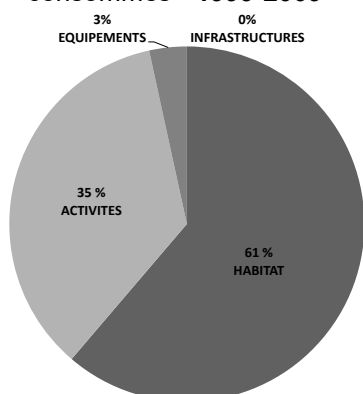
Méthodologie – ETAT 2

A partir de la délimitation de l'enveloppe urbaine de 2009 (ETAT 1), les secteurs de développement urbain prévus dans le projet de PLU ont été matérialisés afin d'en évaluer leurs impacts en termes de consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

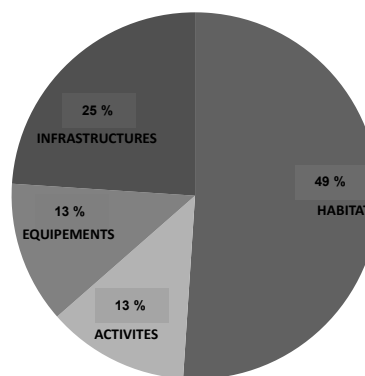


	Etat 0 (2000)	Etat 1 (2009)	Evolution		Etat 2 (objectifs)	
	Surface (ha)	Surface (ha)	(en ha)	en %	(en ha)	en %
Habitat	52,96	59,06	6,10	11,52	4,40	7,4
Activités	6,02	9,54	3,52	58,44	1,20	12,6
Equipements	2,74	3,08	0,34	12,31	1,1 + 0,2 ha (ER)	42,2
Infrastructures	10,47	10,47	0,00	0,00	2,30	22,0
Total	73,63	83,59	9,96	13,53	9,10	11,6

Destination des secteurs consommés - 1999-2009



Destination des secteurs consommés - 2009-2025



Evaluation du projet de PLU sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La présente analyse met en exergue l'impact du projet de PLU sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire de Vaugrigneuse pour les années à venir.

La consommation globale envisagée sur la durée du PLU est du même ordre que celle observée sur la période 1999-2009 (environ 9,96 ha sur 1999-2009 et 9,10 ha sur la durée du PLU). Ainsi, sur 2009-2025, une extension d'environ 11,6 % de l'enveloppe artificialisée de 2009 est envisagée.

La représentation de la consommation des espaces, en vue de réaliser des équipements, a augmenté de + 10 points sur 2009-2025 en comparaison de 1999-2009 : (3 % en 1999-2009 contre 13 % 2009-2025). Toutefois, cette augmentation doit être relativisée au vu des projets envisagés. En effet, des espaces non artificialisés seront préservés : dans le cadre de l'aménagement d'un espace de loisirs et de détente à proximité immédiate de Machery (zone NI dans le projet de PLU), et dans le cadre de l'aménagement de la zone AUL en continuité des équipements existants sur le bourg, dont l'ouverture est conditionnée par la mise en œuvre d'une procédure adaptée.

Une nette augmentation de la consommation des espaces liés à la réalisation d'aménagements assurant la sécurité des déplacements et le développement des circulations douces et cyclables est observée. Les espaces concernés sont actuellement à vocation agricole et forestière.

D'une manière globale, pour les espaces agricoles actuellement cultivés, la consommation prévue est principalement liée à la mise en œuvre des projets communaux. Dans une moindre mesure, une consommation d'environ 2,4 ha des espaces naturels et 1,1 ha des espaces forestiers est envisagée.

Consommation totale envisagée dans le cadre du projet de PLU :

	Superficie (ha)
Espaces agricoles	5,6
Espaces forestiers	1,1
Espaces naturels	2,4

Ainsi, le projet de PLU prévoit une extension modérée de son enveloppe urbaine pour les années à venir, compatible avec les orientations du Schéma Directeur de la région Ile-de-France de 1994.

Le tableau suivant évalue l'impact des projets envisagés sur les espaces naturels, paysagers ou forestiers. Il met en évidence :

Evaluation du projet de PLU sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers		
<i>Vocation future</i>	<i>superficie</i>	<i>Etat actuel</i>
Projet à dominante habitat		
Secteur de la Besace (1AUa1 et 1AUa2) <i>Ce secteur est destiné à recevoir une opération à caractère mixte à dominante habitat, en continuité immédiate du centre bourg et de ses équipements. L'opération, phasée dans le temps, accueillera un projet avec une densité d'au moins 25 logements à l'hectare.</i>	2,7 ha	Espace agricole cultivé
Entrée de Bourg (1AUb) <i>L'entrée Nord de Vaugrigneuse, à partir de la RD 131 en direction du Bourg, constitue une perspective visuelle remarquable à préserver, mettant en valeur des espaces agricoles ainsi qu'un ensemble bâti ancien caractérisé par l'Eglise. Des OAP ont été mises en place sur ce secteur pour encadrer le développement d'une parcelle entourée par un mur en pierre, déjà ouverte à l'urbanisation dans le cadre du POS.</i>	0,4 ha	Espace naturel
Entrée de Machery (1AUc) <i>Les OAP intégrées dans le projet de PLU permettent d'assurer un aménagement global et cohérent en entrée de Machery. Une densité d'environ 20 logements à l'hectare y est préconisée.</i>	0,3 ha	Espace agricole cultivé
Launay-Courson (2AU) <i>Afin de répondre à long terme aux besoins de la population de Vaugrigneuse, une réserve foncière de l'ordre d'un ha a été maintenue sur le secteur de Launay-Courson.</i>	1 ha	Espace naturel
Total	4,4 ha	
Projet à dominante économique		
Extension de la zone d'activité de Machery (AUI) <i>L'extension de la zone d'activités de Machery est intégrée aux potentiels complémentaires programmés localement dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT de la CCPL arrêté en conseil communautaire le 11 octobre 2012. Ce document précise, par ailleurs, que le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises devra reposer essentiellement sur l'extension de sites d'activités existants.</i>	1,2 ha	Espace agricole
Total	1,2 ha	
Projet à dominante équipement		
Zone AUL	0,5 ha	Espace naturel – Taillis
Création de la zone NI	0,5 ha	Espace naturel - Taillis
Extension des équipements sportifs existants (emplacement réservé ER2)	0,2 ha	Espace agricole
Total	1,3 ha	
Projet à dominante infrastructure		
Emplacements réservés pour la sécurisation des voies et l'aménagement de circulations douces <u>hors des enveloppes urbaines</u>	2,3 ha	Espace forestier 1,1 ha
		Espace agricole cultivé 1,2 ha
Total	2,3 ha	
TOTAL	9,2 ha	

Les réflexions menées sur le devenir du territoire de Vaugrigneuse ont également conduit à réévaluer les espaces ouverts à l'urbanisation. Ainsi des secteurs où une artificialisation était envisagée dans le cadre du projet de POS ont été restitués aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

Evaluation des espaces <u>restitution</u> aux espaces naturels, agricoles et forestiers dans le cadre de la transformation du POS en PLU				
			Surface actuellement exploitée	
Secteurs	Superficie	Etat actuel	oui	non
Suppression d'une partie d'un emplacement réservé destiné à la création d'un équipement sportif <i>ER n°5 au POS et classement en NC</i>	1,2 ha	+ 1,2 ha en espace agricole <i>Classement en A au PLU</i>	x	
Création d'une zone A rue du Bois Gaillard <i>Parcelle n°24</i> <i>Classement en UH au POS</i>	0,2 ha	+0,2 ha en espace agricole <i>Classement en A en PLU</i>	x	
Réduction de la zone AUI <i>Parcelles n°1, 2, 151</i> <i>Classement en NAUI</i>	1,3 ha	+1,3 ha en espace agricole <i>Classement en A au PLU</i>	x	
Réduction de la zone UH des Petites Buttes au Nord-Est <i>Parcelles n°598, 601, 602, 607, 830</i> <i>Classement en UH sans EBC</i>	0,1 ha	+0,1 en espace agricole <i>Classement en A au PLU avec EBC</i>		x EBC
TOTAL	2,8 ha			

4 – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

4.1 – GENERALITES...

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs à plusieurs zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal. Les évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au POS opposable, sont signalées dans les encarts grisés.

Les dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et les différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements des zones.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, etc.)

De plus certaines dispositions ont été ajoutées, comme la reconstruction à l'identique des bâtiments, venant préciser les dispositions de l'article L111.3 du Code de l'urbanisme.

Article 1 et 2 - Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

A l'inverse du POS, le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cela nécessite une reformulation de l'ensemble des articles 1 et 2 propres à chaque zone.

Par ailleurs, cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propre à chaque zone :

- l'habitat
- les bureaux et services
- les activités commerciales
- les activités artisanales
- l'industrie
- les entrepôts
- les activités agricoles et/ou forestières
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'écriture générale de ces deux articles s'inscrit dans la mise en œuvre des objectifs de protection du patrimoine bâti et naturel ainsi que de la mixité des fonctions urbaines. Néanmoins en fonction de leur vocation particulière et de leurs spécificités, certaines zones présentent des limitations aux modes d'occupations des sols différentes : elles sont synthétisées dans le tableau ci-contre.

LEGENDE									
	● autorisé	○ autorisé sous conditions particulières	✗ interdit						
	Habitat	Bureaux services	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Agricole Forestier	Equipement
UG	●	○ Compatible avec le voisinage	○ (<300 m²)+ Compatible avec le voisinage	○ Compatible avec le voisinage	●	✗	✗	✗	●
UH	●	○ Compatible avec le voisinage	○ (<300 m²)+ Compatible avec le voisinage	○ Compatible avec le voisinage	●	✗	✗	✗	●
UI	○ Gardiennage (<100 m²)	○ Compatible avec le voisinage	○ Compatible avec le voisinage	○ Compatible avec le voisinage	✗	○ Compatible avec le voisinage	○ Compatible avec le voisinage	✗	●
AUI	L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée (modification ou à une révision) du PLU.								
UL1	○ Gardiennage (<250 m²)	✗	✗	✗	●	✗	✗	✗	●
UL2	○ Dans les volumes existants	○ Dans les volumes existants	○ Dans les volumes existants	○ Dans les volumes existants	○ Dans les volumes existants	✗	✗	✗	●
AUL	L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du PLU.								
1AUa1 et 1AUa2	Dans le cadre d'un aménagement global, compatible avec les orientations d'aménagement :								
	●	○ (<50 m²)	○ Compatible avec le voisinage	✗	✗	✗	✗	✗	●
1AUb	Dans le cadre d'un aménagement global, compatible avec les orientations d'aménagement :								
	●	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	●
1AUc	Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement :								
	●	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	●
2AU	L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du PLU.								
N	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○ Lié à l'activité forestière	✗	●
N*	Les installations légères, mobiles ou démontables, de 25 m² max par unité foncière. Les installations de camping et les stationnements de caravane. L'installation d'antennes de télécommunications.								
NI	Les installations légères et ouvrages liés à des équipements sportifs ou de loisirs, Les aménagements paysagers.								
N2	Les constructions en bois liées à l'activité équestre dans la limite de 300 m² de surface de plancher.								
A	○ Lié à l'agriculture	○ Lié à l'agriculture	✗	✗	✗	✗	○ Lié à l'agriculture	● agricole ✗ forestier	○ Ne pas compromettre l'activité agricole
A*	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○ Installations et ouvrages uniquement

Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- les exhaussements et affouillements du sol,
- les dépôts de toutes natures,
- les installations de camping et les stationnements de caravanes,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.

Des conditions particulières liées à des situations de risques ou de nuisances :

- zones à risques d'inondation,

- zones à risques de chutes d'arbres,
- bâtiments remarquables,
- etc.

Des dispositions spécifiques pour la réalisation de Logements Locatifs Sociaux en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Des règles spécifiques ont été intégrées à l'article 2 afin de garantir la réalisation de LLS dans les zones 1AUa1 et 1AUa2.

Evolutions du PLU

Ces articles connaissent des évolutions par rapport à l'ancien. Il s'agit d'une part de reformulation de termes pour s'adapter aux différentes affectations et usages du sol prévus par le Code de l'Urbanisme, et d'autre part pour faire évoluer les interdictions et autorisations en fonction des zones.

Articles 3 et 4 - Les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies

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

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements commerciaux ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doivent être limités, après mise en œuvre sur la parcelle privée par des techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Dans les zones agricoles, les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application et de faciliter son application.

Les orientations d'aménagement viennent compléter ces dispositions sur les zones 1AUa1 et 1AUa2.

Des évolutions ont été apportées à cet article afin d'assurer une gestion adaptée des eaux pluviales et usées adaptées.

Article 5 - Les tailles minimales de parcelles constructibles

Selon l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager de la zone concernée. »

Evolutions du PLU

Elle est donc supprimée dans la totalité des zones urbaines (UG, UH, UI, UL).

Articles 6 : Les règles d'implantation des constructions

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution. Traditionnellement, les règlements des zones UG permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, pour les bâtiments remarquables.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu des spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU.

Articles 7 : Les règles d'implantation des constructions

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (Bourg notamment).

Dans les zones urbaines, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives.

Chaque article est assorti d'une définition et de modalités de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, des bâtiments remarquables.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu des spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones

Articles 8 : Les règles d'implantation des constructions

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairage pour les bâtiments. L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif.

Evolutions du PLU

Les dispositions particulières différentes de la règle générale sont ajoutées pour reprendre un certain nombre de cas et permettre une densification des zones urbaines.

Articles 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions (UG, UH, UI, UL) et dans des secteurs à constructibilité limitée (N*, NI, A). Dans la zone A, les dispositions mises en place permettent de prendre en compte les caractéristiques spécifiques des différentes destinations autorisées.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour les annexes selon les zones urbaines ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées pour intégrer certaines évolutions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles) et prendre en compte la volonté d'une densification tout en maintenant des espaces verts et perméables (voir article 13).

Articles 10 – Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les objectifs du PADD se traduisent par l'établissement de règles cohérentes avec les dispositions existantes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones. Le détail est expliqué dans la présentation par zone.

Evolutions du PLU

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales.

Articles 11 – Aspect extérieur des bâtiments

Préserver l'identité et la qualité du village de Vaugrigneuse constitue un axe du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les façades, les clôtures.

Des dispositions en faveur du Développement Durable dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.

Les constructions remarquables identifiées au titre de l'article L 123.1.5.7° du C.U. devront être préservées et respecter les dispositions du cahier de recommandations et prescriptions architecturales et paysagères figurant en annexe « Patrimoine » du règlement.

En ce qui concerne les secteurs à vocation d'activités (zone UI) ainsi que dans les zones agricoles (zone A), les constructions devront être étudiées afin d'assurer leur parfaite intégration dans la zone. Les constructions devront ainsi présenter un volume simple, des matériaux sobres et un rythme régulier. L'installation de dispositifs environnementaux est également encouragée.

Evolutions du PLU

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Articles 12 - Les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

Evolutions du PLU

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations : afin de faciliter les instructions de permis, les besoins sont exprimés en tranche de m² de surface de plancher et non en nombre d'unités logements.

Articles 13 – Espaces libres et plantations

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent trois objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméables qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air. Et le troisième vise l'intégration paysagère de certaine zone notamment la zone UI.

Dans les zones naturelles ou agricoles, les plantations seront maintenues.

Evolutions du PLU

Cet article a évolué afin d'imposer :

- la préservation de surfaces en pleine terre,
- un traitement paysager de qualité dans les espaces libres ou non occupé par des stationnements,
- un traitement paysager spécifique dans la zone UI.

Articles 14 - La gestion des droits à construire

Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire. Les COS ont été généralement augmentés dans les zones urbaines afin de favoriser une urbanisation endogène. Ces modifications concernent notamment, les COS :

- passant de 0,2 à 0,4 sur les zones UG1 au lieu de 0,2/0,3,
- passant de 0,3 sur les zones UG2 au lieu de 0,25/0,3,
- passant à 0,25 sur la zone UG3 au lieu de 0,20,
- passant de 0,25 sur les zones UH au lieu de 0,20
- Etc.

Ils ne sont pas réglementés dans les zones naturelles et agricoles, conformément au Code de l'Urbanisme.

Articles 15 – les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Depuis la loi SRU de 2000, en passant par la loi POPE de 2005, jusqu'à la loi Grenelle de juillet 2012, le cadre législatif du PLU et des autorisations de construire a fortement évolué en faveur d'une performance énergétique et de développement durable.

Le PLU dispose dorénavant de la possibilité d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

Dans le cadre du renforcement des dispositions en faveur du développement durable dans les PLU, il s'agit d'inciter à la mise en place de dispositifs et aménagements économes en énergie, respectueux des ressources en eau et limitant les rejets divers.

Ainsi :

- Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Articles 16 – les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communicateurs électroniques

Les télécommunications ont tendance à prendre une place importante dans l'aménagement des territoires. Ainsi un volet numérique a été intégré dans le rapport de présentation du projet de PLU. Il permet d'intégrer des dispositions particulières visant à mieux prendre en compte l'aménagement numérique.

Dans l'ensemble des zones, les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau quand il existe.

4.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES PAR ZONE...

Les zones UG

Caractéristiques :

Les zones UG correspondent aux zones centrales agglomérées de type traditionnel du bourg et des hameaux. Elles sont destinées à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Elles se caractérisent par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement ou en retrait constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

La zone UG est constituée de trois sous-secteurs afin de tenir compte des caractéristiques particulières du Bourg (UG1), du centre ancien de Machery (UG2) et d'un ensemble urbain spécifique en entrée du Bourg de Vaugrigneuse, composé notamment du moulin et de l'église (UG3).

Les objectifs :

Les dispositions réglementaires visent à préserver les formes urbaines traditionnelles des centres anciens tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipements ou d'activités (commerces de proximité, artisanat services et bureaux).

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 11, 12).

	Projet de PLU	Principales évolutions et justifications
Article 5 Superficie minimale de terrain	NON REGLEMENTEE	Voir la justification exposée page127.
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	<p>Pour les zones UG1 et UG2 : Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement, - Soit en retrait d'au moins 5 m des emprises publiques, <p>Pour les zones UG3 : Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m.</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif. 	<p>Cet article connaît peu d'évolution de la règle applicable.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° et les équipements ou services d'intérêt collectif afin de prendre en compte les spécificités de ces types de constructions ou d'aménagements.</p>
Article 7 Implantation /limites séparatives	<p>Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, - Soit en retrait : <ul style="list-style-type: none"> ▪ d'au moins 6 m si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, ▪ d'au moins 2,5 m dans le cas contraire. <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ le patrimoine protégé ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>Afin d'optimiser le foncier existant dans la zone UG, la réglementation de l'article 7 a été revue (suppression d'une implantation imposée dans la bande des 25 m). Les dispositions concernant les annexes sont maintenues et clarifiées.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° et les équipements ou services d'intérêt collectif afin de prendre en compte les spécificités de ces types de constructions ou d'aménagements.</p>
Article 8 Implantation /autres constructions sur même propriété	Une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.	Afin de permettre des opérations de densification dans la zone UG, l'article 8 a été remanié. En effet, la règle du POS imposant une distance de 20 m entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitat ne permettait pas de répondre à cet objectif.

	<p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif et les annexes. 	<p>De par leur nature, les équipements publics et les annexes ont été exonérés des dispositions générales.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Maximum de 35% de la superficie de l'unité foncière pour les constructions principales</p> <p>50 m² maximum par unité de construction principale pour les bâtiments annexes.</p>	<p>Non réglementé au POS pour les constructions principales, cet article a été modifié en vue de préserver un « certain » type de gabarit de construction sur la zone.</p> <p>Suite à la non-réglementation de l'article 5 et à l'augmentation des droits à construire sur les zones UG, la proportion d'emprise au sol des annexes a été réévaluée (<i>pour rappel, le POS limitait l'emprise au sol à 20 % de la surface autorisée par le COS</i>).</p>
<p>Article 10 Hauteurs</p>	<p>Hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>La règle générale est inchangée.</p> <p>Les évolutions concernent les bâtiments annexes et les équipements ou services d'intérêt collectif. Les dispositions ont été généralisées pour tous types d'annexes (<i>le POS proposait une réglementation différente entre les garages et les abris de jardin</i>). De par leur nature, les équipements publics peuvent présenter une forme bâtie particulière. Ainsi, cette destination a été exemptée des dispositions générales.</p>
<p>Article 13 Espaces verts</p>	<p>40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts ou aires de jeux, distincts des aires de stationnement.</p> <p>La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.</p> <p>Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².</p> <p>Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour cinq places de stationnement.</p> <p>Les haies seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>	<p>La règle est modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées.</p> <p>Cette règle vient compléter l'article 9 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>UG1 : 0,40 UG2 : 0,30 UG3 : 0,25</p>	<p>D'une manière générale les droits à construire ont été augmenté dans toutes les zones UG en fonction des caractéristiques de chacun d'entre elles. Dans le centre bourg de Vaugrigneuse le COS est passé de 0,2 (au POS) à 0,4 (dans le projet de PLU).</p> <p>Une densification plus restreinte sur la zone UG3 a été maintenue au vue du caractère spécifique de la zone.</p>

Les zones UH

Caractéristiques :

La zone UH correspond au tissu aggloméré situé en périphérie des centres anciens. Elle regroupe ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se distinguent de l'habitat traditionnel. Elle est destinée à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Elle englobe à la fois des constructions individuelles réalisées sous forme de lotissement ou d'opérations ponctuelles à caractère plutôt dense et discontinu.

Les objectifs :

Les modes d'occupations du sol interdits sont ceux qui sont incompatibles avec un tissu urbain mixte et orienté notamment vers l'accueil de logements, d'activités économiques ou d'équipements publics. La mixité de la zone est assurée par les articles 1 et 2. Néanmoins, certaines implantations sont autorisées sous condition de manière à assurer une bonne compatibilité entre les fonctions.

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 11, 12).

	Projet de PLU	Principales évolutions et justifications
<p>Article 6 Implantation /voies et espaces publics</p>	<p>Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées dans un polygone d'implantation défini au document graphique.</p> <p>Les constructions qui ne sont pas concernées par un polygone d'implantation seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, - à la marge de reculément portée sur le document graphique lorsqu'elle y figure. <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif. 	<p>La réglementation est homogénéisée et clarifiée pour faciliter l'application de la règle.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° et les équipements ou services d'intérêt collectif afin de prendre en compte les spécificités de ces types de constructions ou d'aménagements.</p>
<p>Article 7 Implantation /limites séparatives</p>	<p>Toutes les nouvelles constructions principales doivent être implantées en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 6 m si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, - d'au moins 3 m dans le cas contraire, <p>Cette distance peut être ramenée à 2,50 m pour les constructions implantées sur des terrains inférieurs à 20 m de large.</p> <p>Seuls les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative et pourront être accolés aux constructions existantes sur les parcelles voisines. La longueur maximale en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 m.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ le patrimoine protégé ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>Afin d'optimiser le foncière existant dans la zone UG, la réglementation de l'article 7 a été revue (suppression d'une implantation imposée dans la bande des 25 m). Les dispositions concernant les annexes sont maintenues et clarifiées.</p> <p>De plus, les distances de retrait ont évolué afin de prendre l'organisation bâtie actuelle.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° et les équipements ou services d'intérêt collectif afin de prendre en compte les spécificités de ces types de constructions ou d'aménagements.</p>
<p>Article 8 Implantation /autres constructions sur même propriété</p>	<p>Une distance d'au moins 6 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif et les annexes. 	<p>Afin de permettre des opérations de densification dans la zone UH, l'article 8 a été remanié. En effet, la règle du POS imposant une distance de 20 m entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitat ne permettait pas de répondre à cet objectif.</p> <p>De par leur nature, les équipements publics et les annexes ont été exonérés des dispositions générales.</p>

<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Maximum de 25 % de la superficie de l'unité foncière pour les constructions principales</p> <p>60 m² maximum par unité de construction principale pour les bâtiments annexes.</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>Non réglementé au POS pour les constructions principales, cet article a été modifié en vue de préserver un « certain » type de gabarit de construction sur la zone.</p> <p>Suite à la non-réglementation de l'article 5 et à l'augmentation des droits à construire sur les zones UH, la proportion d'emprise au sol des annexes a été réévaluée (<i>pour rappel, le POS limitait l'emprise au sol à 20 % de la surface autorisée par le COS</i>).</p> <p>De par leur nature, les équipements publics ont été exonérés des dispositions générales.</p>
<p>Article 10 Hauteurs</p>	<p>Hauteur maximale fixée à 7m à l'égout du toit et 10 m au faîtage</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>La règle générale est inchangée.</p> <p>Les évolutions concernent les bâtiments annexes et les équipements ou services d'intérêt collectif. Les dispositions ont été généralisées pour tous types d'annexes (<i>le POS proposait une réglementation différente entre les garages et les abris de jardin</i>). De par leur nature, les équipements publics peuvent présenter une forme bâtie particulière. Ainsi, cette destination a été exemptée des dispositions générales.</p>
<p>Article 13 Espaces verts</p>	<p>40 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés ou aires de jeux, distincts des aires de stationnement.</p> <p>La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 30 % de la surface du terrain.</p> <p>Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m².</p> <p>Les haies seront constituées d'essences locales.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>	<p>La règle est modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées.</p> <p>Cette règle vient compléter l'article 9 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>UH : 0,25</p>	<p>D'une manière générale les droits à construire ont été homogénéisés et augmentés dans les zones UH :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au POS : COS variant entre 0,15 à 0,20, - dans le projet de PLU : COS à 0,25

La zone UI

Caractéristiques :

La zone UI regroupe les constructions et les secteurs à usage d'activités de la commune. Sont par ailleurs admis les locaux d'habitation nécessaires au fonctionnement de ces activités. Cette zone correspond à la Zone d'Activités de Machery.

Les objectifs :

Les modes d'occupation du sol interdit sont ceux qui sont incompatible avec les secteurs d'activité.

Les articles 1 et 2 permettent ainsi de :

- fixer des dispositions afin d'assurer une bonne compatibilité entre les fonctions,
- assurer la protection des personnes et des biens autour des constructions qui peuvent présenter un risque.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés, dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière.

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 11, 12).

	Projet de PLU	Principales évolutions et justifications
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Sauf dispositions particulières pour : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif. 	Afin d'assurer une homogénéité de la zone, le retrait des constructions par rapport à l'alignement a été maintenu et augmenté (5 m dans le cadre du POS). Les espaces libres entre les emprises publiques et les zones d'implantation permettent d'accueillir des espaces de stationnements nécessaires aux activités existantes ainsi qu'une bande verte de 3 m (voir article 13). Des dispositions particulières sont ajoutées pour les équipements publics et les constructions existantes.
Article 7 Implantation /limites séparatives	Toutes les constructions nouvelles devront être implantées : <ul style="list-style-type: none"> • soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives, • soit sur une ou plusieurs limites séparatives. 	L'article a été reformulé en vue d'une meilleure appréhension de la règle. Les dispositions ont été maintenues.
Article 8 Implantation /autres constructions sur même propriété	Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.	Cet article a été reformulé afin d'assurer la compréhension de la règle. Les distances ont également évolué légèrement afin de prendre en compte l'environnement bâti existant.
Article 9 Emprise au sol	Maximum de 40 % de la superficie de l'unité foncière pour l'ensemble des bâtiments	Non réglementé au POS, cet article a été renseigné afin de préserver un « certain » type de gabarit de construction sur la zone.
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 10 m au faitage ou à l'acrotère	La règle générale est inchangée.
Article 13 Espaces verts	Des dispositions paysagères aux abords des espaces occupés par des dépôts de matériaux devront être mises en place afin d'en minimiser l'impact. Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.	La règle est modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées. Cette règle vient compléter l'article 9 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres. Afin d'assurer une intégration de qualité des

	<p>Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.</p> <p>Les espaces non construits et non destinés aux aires de stationnements, de déchargements ou d'accès seront traités en espace vert de qualité.</p> <p>Une bande verte de 3 m depuis le domaine public devra fait l'objet d'un traitement paysager (haies, arbustes, espace engazonné...) de qualité.</p>	<p>nouveaux aménagements sur ce secteur, une bande végétale de 3 m depuis le domaine public a été imposée.</p>
Article 14 COS	UI : 0,50	Le COS a été maintenu.

La zone UL

Caractéristiques :

La zone UL est une zone mixte destinée à recevoir majoritairement les équipements collectifs publics ou privés de la commune. Sont aussi admises les constructions destinées à la direction, la surveillance et au fonctionnement de ces équipements. La zone UL se compose de deux sous-secteurs :

- **UL1** : zone regroupant les équipements publics ou privés d'intérêt général de la commune
- **UL2** : zone correspondant au domaine du château de Vaugrigneuse dont les caractères architectural, patrimonial et paysager ainsi que les destinations autorisées justifient de la mise en œuvre de dispositions particulières.

Les objectifs :

Sont admises les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés de la commune ainsi que celles destinées à la direction, la surveillance et au fonctionnement de ces équipements.

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 11, 12).

	Projet de PLU	Principales évolutions et justifications
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	<p><u>Dans les zones UL 1</u> : toutes les nouvelles constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au-delà des marges de recul identifiées aux documents graphiques, - A l'alignement ou en retrait. <p><u>Dans les zones UL 2</u>, toutes les nouvelles installations doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.</p> <p>Si aucune marge de recul ne figure aux documents graphiques, les extensions des constructions existantes pourront être réalisées en continuité des constructions existantes.</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° 	<p>Des règles différentes d'implantations ont été mises en place pour la zone UL1 et UL2.</p> <p>Dans la zone UL1, les dispositions sont relativement souples afin de faciliter la réalisation de projet à caractère général.</p> <p>La zone UL2 correspond au secteur du château de Vaugrigneuse. Afin de préserver le caractère remarquable de la zone, un retrait de 10 m par rapport à l'alignement a été imposé.</p> <p>Des dispositions spécifiques pour les bâtiments identifiés au titre du L123-1-5 7° ont été intégrées.</p>
Article 7 Implantation /limites séparatives	<p>Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives, - soit sur une ou plusieurs limites séparatives. <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre du L123-1-5 7° 	<p>L'ancienne réglementation prévoyait des reculs de 5 m à l'exception des bâtiments dont le projet architectural justifiera un empiètement ponctuel. Une modification de la règle a été réalisée en vue d'une meilleure maîtrise du développement de ces zones.</p>
Article 8 Implantation /autres constructions sur même propriété	<p>Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.</p>	<p>Tout comme l'article 7, la règle concernant l'implantation de constructions sur une même propriété a évolué.</p>
Article 9 Emprise au sol	<p>Maximum de 40 % de la superficie de l'unité foncière pour l'ensemble des bâtiments</p>	<p>Non réglementé au POS, cet article a été renseigné afin de préserver un « certain » type de gabarit de construction sur la zone.</p>
Article 10 Hauteurs	<p>Hauteur maximale fixée à 10 m au faitage ou à l'acrotère</p>	<p>La formulation de l'article a été adaptée aux caractéristiques des constructions envisagées. A noter que la hauteur maximale est inchangée.</p>
Article 13 Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces verts et plantés en respectant les dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en espaces 	<p>La règle est modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées.</p>

	<p>verts.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. • Les limites de la zone devront également faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. 	<p>Cette règle vient compléter l'article 9 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>UL1 : 0,70 UL2 : 0,30</p>	<p>Une augmentation du COS a été effectuée pour la zone UL1 afin de reconnaître les constructions existantes et permettre des extensions des équipements d'intérêt général.</p> <p>Dans la zone UL2, le COS a été maintenu.</p>

Les zones 1AUa1, 1AUa2, 1AUB et 1AUC

Caractéristiques :

Les zones 1AUa1, 1AUa2, 1AUB et 1AUC possèdent un réseau capacitair en périphérie immédiate suffisant pour desservir de nouveaux aménagements urbains envisagés sur ces secteurs. Conformément à l'article R123-6 du Code de l'urbanisme, ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation et d'un règlement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

Les zones 1AUa1 et 1AUa2 englobent un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet global et cohérent, justifié par sa situation stratégique en continuité du bourg de Vaugrigneuse, à proximité des principaux équipements de la commune, et par des enjeux forts de programme, d'aménagement urbain impliquant le renforcement des circulations, liaisons et réseaux. A noter que le pétitionnaire devra se référer aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce 4 du dossier de PLU.

Les zones 1AUa1 et 1AUa2 pourront recevoir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries en respectant un plan d'aménagement définissant notamment les accès, le programme et la cohérence urbaine, architecturale et paysagère.

La densité moyenne du projet sur l'ensemble des zones 1AUa1 et 1AUa2 est d'environ 25 logements à l'hectare.

Les logements aidés représenteront environ 20 % du programme global de l'opération.

Les prescriptions d'aménagement et de programmation définies dans la pièce 4 du présent dossier visent notamment à assurer :

- de promouvoir des trajectoires résidentielles complètes dans le cadre d'un programme de logements diversifiés,
- des continuités urbaines (circulations, organisation du bâti) et architecturales (volumes et aspect général des constructions) ;
- une exigence qualitative et des mesures paysagères dans le sens d'une bonne intégration des implantations futures dans le paysage ;
- un schéma de circulation sécurisé et fonctionnel pour l'ensemble des utilisateurs.

Les zones 1AUa et 1AUa2 :

	Projet de PLU	Principales évolutions et justifications
<p>Article 6 Implantation /voies et espaces publics</p>	<p>Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement.</p> <p>De plus, le long de la RD 131 toutes les nouvelles constructions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m.</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les équipements collectifs ou d'intérêt général, 	<p>Afin d'optimiser cette réserve foncière, les constructions pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 m.</p> <p>Un retrait d'au moins 10 m de la RD 131 a été imposé afin d'assurer une intégration paysager de la zone et prévoir des circulations douces aux abords de cette voie. En ce qui concerne les circulations douces, des emplacements</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération. 	<p>réservés ont été matérialisés sur les documents graphiques (largeur de 5 m depuis la RD 131).</p> <p>Des dispositions spécifiques ont été mises en place pour certain type de construction.</p>
<p>Article 7 Implantation /limites séparatives</p>	<p>Toutes les nouvelles constructions pourront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, - soit en retrait : <ul style="list-style-type: none"> o d'au moins 6 m des limites séparatives en cas de façade avec vue directe, o d'au moins 3 m dans le cas contraire. <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les équipements collectifs ou d'intérêt général, ▪ les installations et locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'opération. 	<p>Tout comme pour l'article 6, les dispositions prises pour cet article permettent la réalisation d'un aménagement relativement dense tout en assurant des distances minimales des constructions en cas d'ouvertures.</p>
<p>Article 8 Implantation /autres constructions sur même propriété</p>	<p>Toutes les nouvelles constructions principales non contigües doivent être à une distance d'au moins 6 m.</p>	<p>La règle de retrait a été fixée de manière cohérente avec les dispositions de l'article 7.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>NON REGLEMENTEE</p>	<p>Les règles définies par les autres articles de la zone permettent d'assurer une maîtrise des gabarits et de la densité de la zone. C'est pourquoi, l'article 9 n'a pas été réglementé.</p>
<p>Article 10 Hauteurs</p>	<p>La hauteur maximale admise pour les constructions est 11 m au faitage et 7 m à l'acrotère pour les toitures planes. De plus, le projet doit être conforme aux prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p>La hauteur maximale a été fixée à 11 m afin d'assurer une continuité avec les zones bâties environnantes et permettre une architecture plus contemporaine.</p> <p>Des prescriptions spécifiques sont intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer une réglementation adaptée des hauteurs selon la destination de la construction (habitat individuel/ habitat intermédiaire ou collectif).</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>Le coefficient d'occupation des sols applicables est fixé à 0,30 pour la zone 1AUa1 et 0,40 pour la zone 1AUa2.</p>	<p>Un COS de 0,30 pour la zone 1AUa1 et un COS de 0,40 pour la zone 1AUa2 ont été mis en place sur le secteur de la Besace afin d'optimiser le potentiel foncier et assurer une densification cohérente avec les secteurs urbanisés environnants.</p>

La zone 1AUb :

	Projet de PLU	Principales évolutions et justifications
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait d'au moins 20 m depuis la RD 131.	En entrée du bourg de Vaugrigneuse, une attention particulière a été portée sur l'implantation des constructions par rapport à la RD 131, axe de circulation majeur de la commune reliant notamment la gare de Briis-sous-Forges. En vue d'assurer la sécurité de l'accès de la zone 1AUb, un retrait de 20 m a été imposé. Des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques imposent la réalisation d'un accès unique et un traitement architectural et paysage propre au secteur.
Article 7 Implantation /limites séparatives	Toute nouvelle construction doit être implantée : - en retrait d'au moins 15 m du bief du Moulin, - sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, - en retrait : o d'au moins 6 m des limites séparatives en cas de façade avec vue directe, o d'au moins 2,50 m, si la façade comporte des vues non directes. De plus, les nouvelles constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des éléments paysagers recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.	Les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été définies notamment en prenant en compte la spécificité du secteur, à savoir la présence du bief du Moulin, qui longe le site à l'Ouest. C'est pourquoi un retrait d'au moins 15 m a été imposé à compter de ce bief. L'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives est cohérente avec la zone UG. Des dispositions spécifiques pour les bâtiments identifiés au titre du L123-1-5 7° ont été intégrées.
Article 8 Implantation /autres constructions sur même propriété	Toute nouvelle construction principale non contigüe doit être implantée à une distance d'au moins 4 m.	La règle de retrait permet une densification adaptée sur le secteur.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m ² maximum par unité de construction principale.	En ce qui concerne les constructions principales, les règles définies par les autres articles de la zone permettent d'assurer une maîtrise des gabarits et de la densité de la zone. C'est pourquoi, l'article 9 n'a pas été réglementé. En vue d'une homogénéité de traitement dans les espaces urbanisés, l'emprise au sol des annexes a été réglementée..
Article 10 Hauteurs	La hauteur maximale admise pour les constructions est de 7 m à l'égout du toit et 10 m au faitage. De plus, le projet doit être compatible avec les prescriptions inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	La hauteur maximale a été fixée à 10 m afin d'assurer une continuité avec les zones bâties environnantes. Des prescriptions spécifiques sont intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer la préservation de la vue remarquable en entrée de bourg : un épannelage des hauteurs sur le secteur est imposé.
Article 14 COS	Le coefficient d'occupation des sols applicable est fixé à 0,30.	Un COS de 0,30 a été mis en place sur la zone afin d'optimiser le potentiel foncier et assurer une densification cohérente avec les secteurs urbanisés environnants.

La zone 1AUc :

	Projet de PLU	Principales évolutions et justifications
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Toute nouvelle construction doit être implantée en retrait : - d'au moins 10 m depuis la voie communale n°1 de Machery à Vaugrigneuse, - d'au moins 5 m des autres voies.	Afin de garantir une continuité urbaine en entrée de Machery, le long de la voie communale n°1, un retrait de 10 m est imposé. Pour rappel, les constructions implantées dans la zone UH en continuité immédiate de la zone sont situées à 10 m de la voie.
Article 7 Implantation /limites séparatives	Toute nouvelle construction pourra être implantée : - soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, - soit en retrait : o d'au moins 6 m des limites séparatives en cas de façade avec vue directe, o d'au moins 3 m dans le cas de vues indirectes.	Tout comme pour l'article 6, les dispositions prises pour cet article permettent de développer un certain type d'habitat sur la zone 1AUc et d'assurer une homogénéité urbaine.
Article 8 Implantation /autres constructions sur même propriété	Toutes les nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance de 4 m.	La règle de retrait a été fixée de manière cohérente avec les dispositions de l'article 7.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximum des constructions principales et des annexes est limitée à 25 % de l'unité foncière. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne pourra excéder 60 m ² maximum par unité de construction principale.	L'emprise au sol a été définie afin de préserver un « certain » type de gabarit de construction sur la zone.
Article 10 Hauteurs	La hauteur maximale admise pour les constructions est de 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.	Les dispositions réglementaires concernant les hauteurs a été fixées afin d'assurer une cohérence avec les entités bâties environnantes.
Article 14 COS	Le coefficient d'occupation des sols applicable est fixé à 0,25.	La zone 1AUc est limitrophe d'une zone UH dont le COS est fixé à 0,25. Afin d'assurer une cohérence urbaine en entrée de Bourg, le COS a également été fixé à 0,25 dans la zone 1AUc.

Les zones 2AU, AUI, AUL

Une zone 2AU, une zone AUI et une zone AUL figurent aux documents de zonage du projet de PLU. Ces réserves foncières devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de leur aménagement. Leur urbanisation est relègue d'une procédure adaptée du PLU par le Conseil Municipal. Ces zones pourront se distinguer par leur vocation :

- en continuité de la zone UI, la zone AUI est destinée à accueillir des aménagements économiques,
- les zones AUL et 2AU constituent des potentiels fonciers intéressants à optimiser en vue de répondre aux besoins de la population notamment en termes d'habitat et d'équipements.

La réglementation est donc établie pour préserver cette réserve d'urbanisation future.

Les zones N

Caractéristiques :

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

L'objectif du règlement réside dans la préservation de ces espaces.

Les zones naturelles se composent de deux zones :

- **les zones N** qui regroupent les espaces naturels non bâtis, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ;
- **la zone N***, zone spécifique, accueillant une activité dans un milieu sensible ;
- **la zone NI** destinée à recevoir des aménagements paysagers et de loisirs sur un espace actuellement en friche.
- **La zone N2**, destinée à accueillir des installations liées à l'activité équestre.

Les objectifs :

L'objectif de la zone N du règlement est de préserver ces espaces naturels. Seules les constructions liées à l'activité y sont autorisées.

Afin de garantir le maintien des activités de la **zone N*** et la protection des espaces boisés de la zone, la réglementation autorise les installations légères, mobiles ou démontables, de 25 m² maximum par unité foncière et les installations de camping et les stationnements de caravane. L'article 13 impose qu'au moins 50 % de l'unité foncière doit être maintenue en espace boisé.

Afin d'améliorer la couverture actuelle et favoriser une égalité d'accès des citoyens au réseau de téléphonie mobile et à la sécurité intérieure (acheminement des appels d'urgence), l'installation d'antennes de télécommunications a également été autorisé dans cette zone.

Dans la zone NI, seules les installations légères et ouvrages liées à des équipements sportifs ou de loisirs ainsi que des aménagements paysagers y sont autorisées.

Dans l'ensemble de ces zones, les constructions ou installations autorisées devront être implantée :

- **en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement** → *En comparaison du POS, la règle a été reformulée mais reste inchangé.*
- **en retrait d'au moins 30 m par rapport aux limites séparatives.** → *En comparaison du POS, le retrait a été augmentée.*

Des dispositions particulières ont été mises en place pour les éléments de patrimoine identifiés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone N2, seules les constructions en bois liées à l'activité équestre dans la limite de 300 m² de surface de plancher sont autorisés. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 500 m² au sol par unité foncière et devra être d'un seul tenant.

Afin d'assurer une intégration adaptée de nouvelles constructions sur la zone, la réglementation impose notamment :

- une hauteur maximale admise **pour toutes les installations de 7 m au faitage.**
- le maintien des **surfaces non bâties en prairie.**
- les constructions en bois devront être traitées avec un aspect « bardage » ou « bois naturel ». Les toitures devront être à deux pans. Sont prescrites les tuiles plates aspect « vieilli pleine masse » (nombre 22 au m² au minimum). Les toitures d'aspects tôle ondulée sont proscrites.

Les zones A

Caractéristiques :

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

La zone A* englobe les espaces agricoles pour son intérêt paysager en entrée de bourg de Vaugrigneuse. Elles font l'objet d'une préservation renforcée.

Les objectifs :

Dans la zone A, l'objectif du règlement est de maintenir et de protéger l'activité agricole dans les espaces concernés. Sont interdits tous les modes d'occupation des sols qui peuvent porter atteinte à la vocation agricole de la zone. Seules les constructions liées à l'exploitation ou l'activité agricole sont autorisées. Afin de préserver ces paysages, des dispositions particulières ont été mises en place :

- Il sera fait référence au schéma directeur des structures agricoles en Essonne (deux SMI pour les constructions à vocation d'habitat liées à l'activité agricole et une SMI pour les bâtiments agricoles),
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à l'activité agricole ainsi que leurs annexes sont autorisées à hauteur de 150 m² de surface de plancher au maximum. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë à ce bâtiment technique.
- Les entrepôts agricoles sont autorisés à hauteur de 1 000 m² de surface de plancher.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitat sont limitées (jusqu'à 150 m² de surface de plancher maximum).
- La réhabilitation des constructions existantes est autorisée.

Par volonté de cohérence sur le territoire territorial, **les conditions générales d'accès et de voirie (article 3)** sont les mêmes que dans l'espace urbanisé.

Les conditions de desserte par les réseaux (article 4) ont été complétées avec les dispositions s'appliquant aux effluents agricoles.

Comme dans le précédent PLU, **la superficie minimale des terrains constructibles (article 5)** n'est pas réglementée.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 6) est fixée à au moins 20 m de l'alignement pour maintenir une cohérence bâtie dans la zone agricole

Un retrait d'au moins 20 m **par rapport aux limites séparatives (article 7)** a été mis en place afin de se prémunir des éventuelles nuisances liées à l'activité agricole.

En ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété (article 8), les dispositions existantes dans les documents d'urbanisme reste inchangé, soit 8 m.

L'emprise au sol (article 9) a été fixée à 1 000 m² par unité foncière pour les entrepôts et 150 m² par unité foncière pour les constructions à vocation d'habitat afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et la préservation de la qualité des paysages sur Vaugrigneuse.

Le **règlement des hauteurs maximales des constructions (article 10)** a été maintenu par rapport au POS. D'une manière générale, il est fixé à 12 m maximum au faîtage. Toutefois, lorsque les constructions à vocation d'habitat et les entrepôts ne forment pas une entité bâtie d'un seul et même tenant la hauteur pour l'habitat, la hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14) ne peut être réglementé.

Dans la zone A*, seules les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que la réalisation et l'aménagement de voies et cheminements publics y sont autorisés.

4.3 – DISPOSITIONS DIVERSES...

A- Les espaces boisés classés

Rappels sur la définition des Espaces Boisés Classés (EBC):

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 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 ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

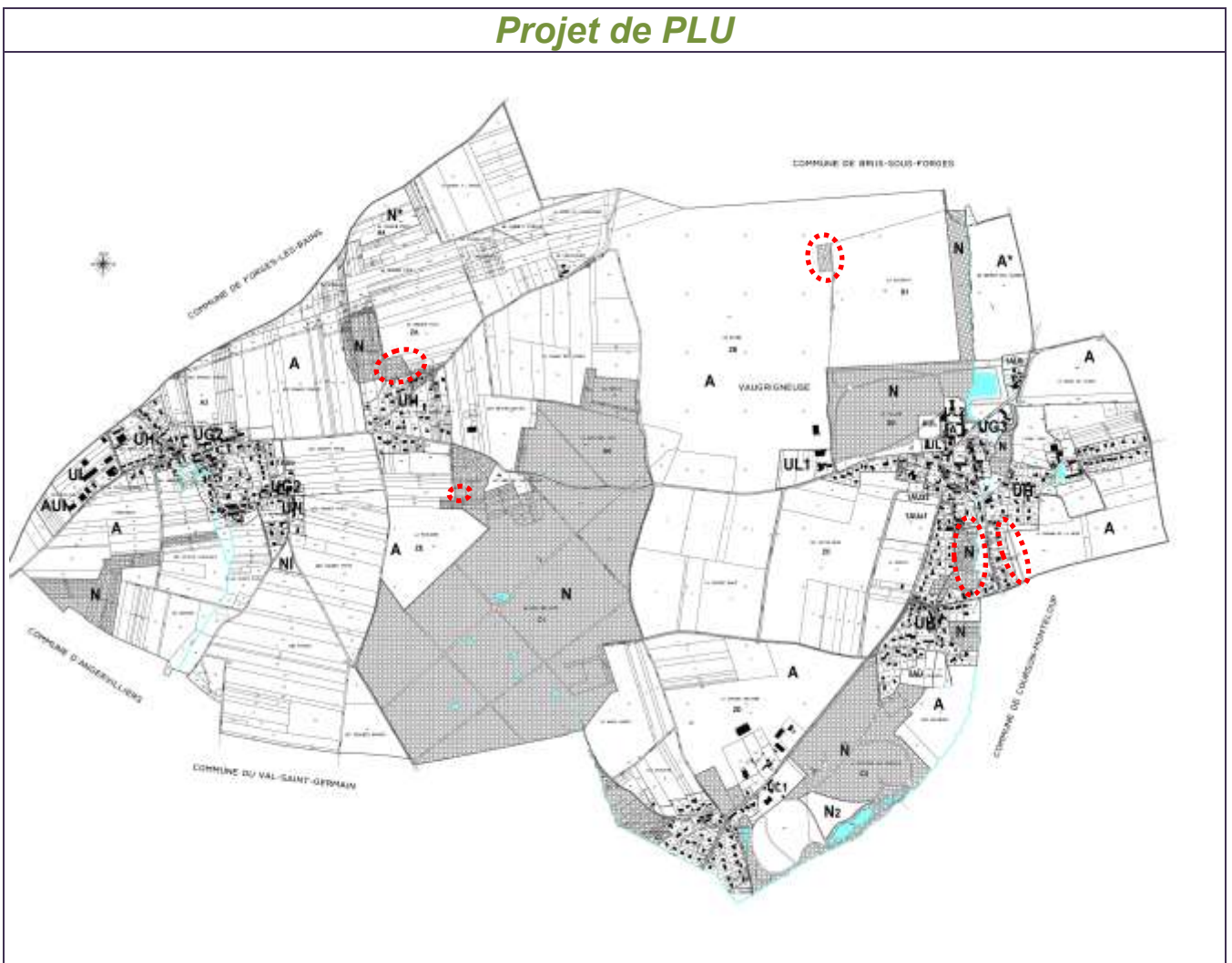
La protection des EBC est destinée **à maintenir ou créer le caractère spontané d'un ensemble boisé**, ce qui revient **à ne pas entraver sa régénération naturelle**, le boisement étant par ailleurs susceptible d'exploitation aucun aménagement qui ne soit pas lié au caractère forestier n'y est possible.

Secteurs d'application :

Le Plan Local d'Urbanisme conserve les dispositions existantes au Plan d'Occupation des Sols en matière d'Espaces Boisés Classés. Des adaptations ont toutefois été réalisées afin de:

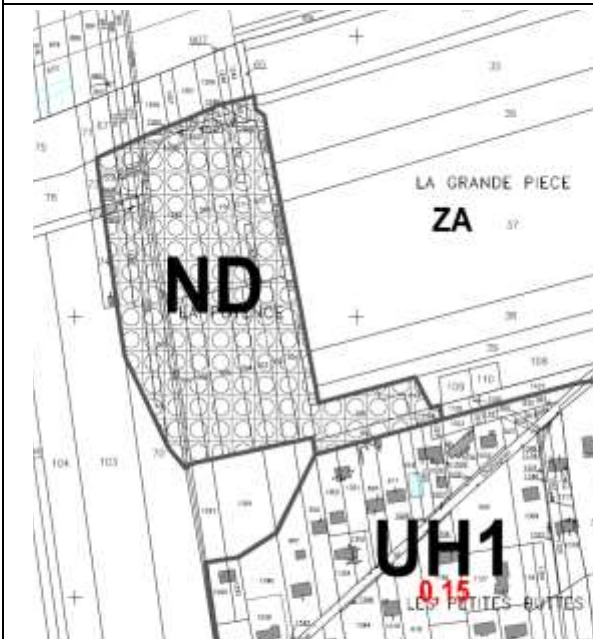
- prendre en compte les cheminements au sein de ces espaces,
- permettre une gestion plus adaptée et préserver les milieux naturels sensibles.
- reconnaître des espaces boisés au Nord-Est des Petites Buttes,
- supprimer la trame EBC sur des espaces agricoles exploités.

Projet de PLU

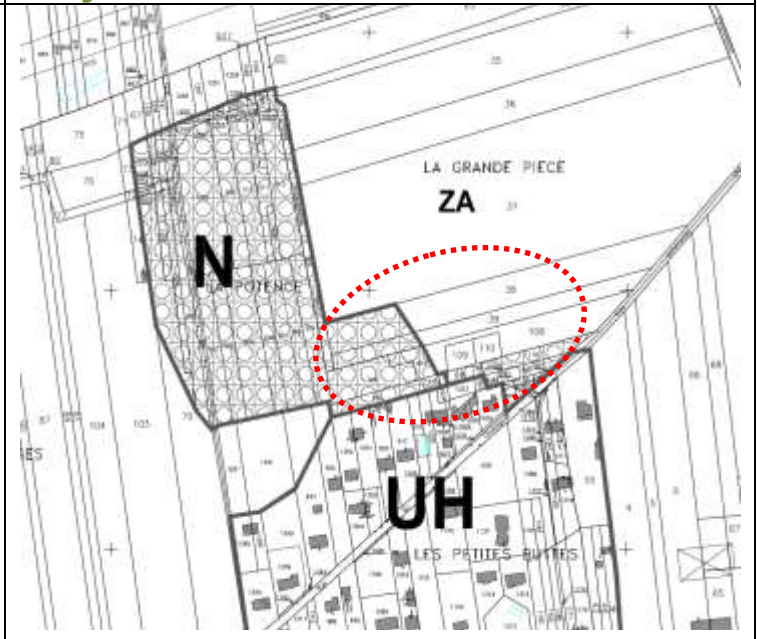


Reconnaître des espaces boisés au Nord-Est des Petites Buttes.

Au POS...



Projet de PLU



Vue aérienne de la partie des Petites Buttes – Google Earth

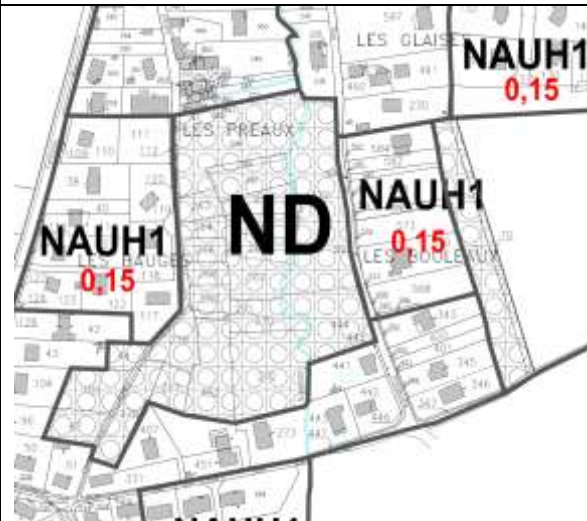


Entrée Nord des Petites Buttes, depuis la rue des Châtaigniers

**Permettre une gestion plus adaptée et préserver les milieux naturels sensibles
Supprimer la trame EBC sur des espaces agricoles exploités**

Au POS...

Projet de PLU





Si la trame EBC a été supprimée aux abords de la rue de la Prédecelle, la commune a souhaité maintenir une protection sur ce secteur. En vue d'une gestion plus adaptée, cette zone a été identifiée en « espace paysager » au titre du L123-1-5 7°.

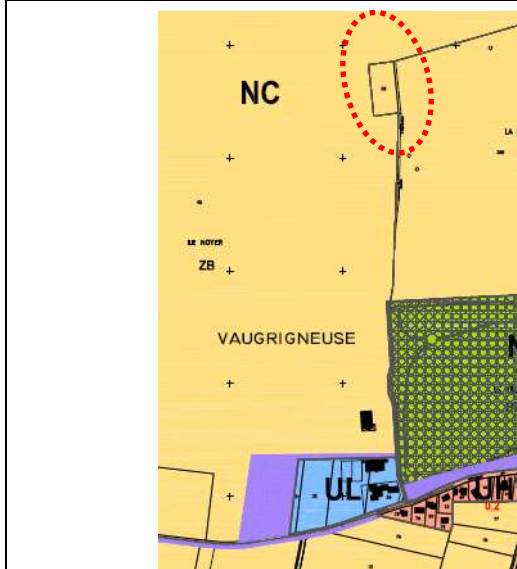
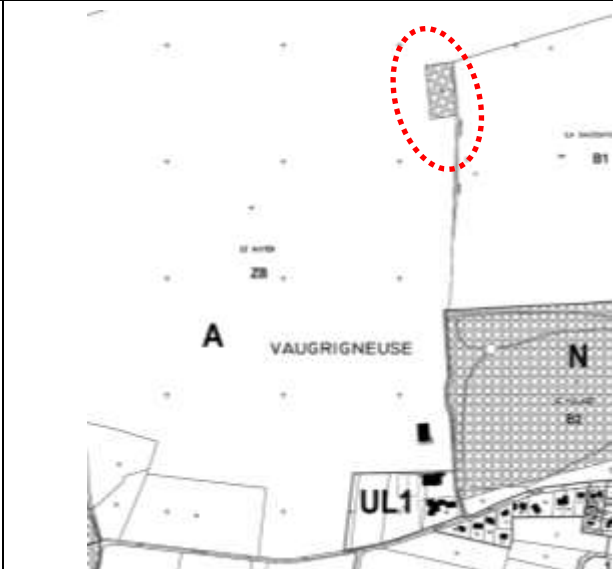
Espace paysager rue de la Prédecelle – Google Earth


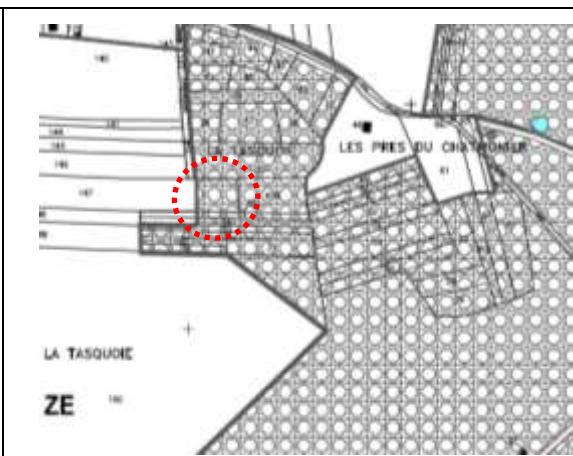


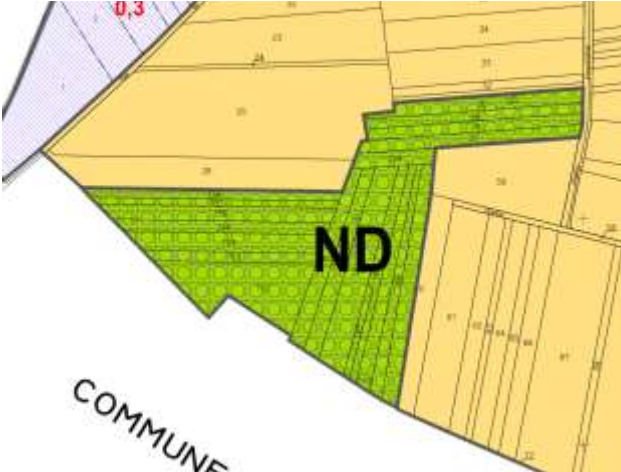
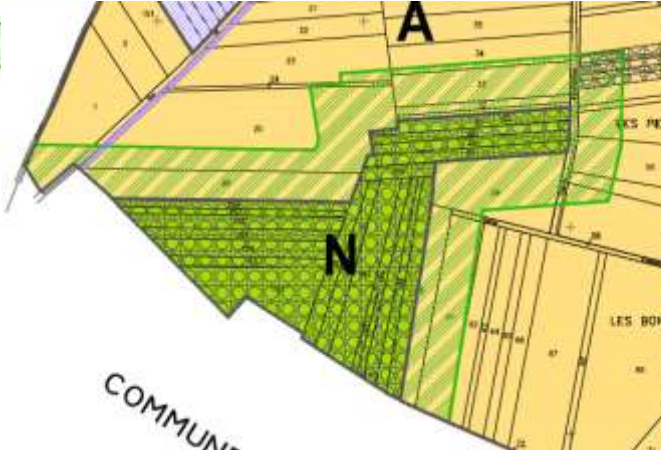
*Vue aérienne sur les espaces agricoles en second plan de la rue de la Prédecelle
Google Earth*

Permettre une gestion plus adaptée et préserver les milieux naturels sensibles

Au POS...	Projet de PLU
	
<p>La trame EBC a été supprimée sur le bois d'Annette. Un emplacement réservé a été mis en place sur cet ancien alignement d'arbres en vue de la mise en valeur de cet espace, dont le caractère paysager marque l'entrée Nord du Bourg de Vaugrigneuse.</p>	

Assurer la compatibilité entre le PLU et les ENS	
Au POS...	Projet de PLU
	
<p>Sur le secteur du Noyer, un massif boisé implanté dans le paysage agricole a été protégé par une trame « Espace Boisé Classé ».</p>	

	
<p>Le bois des Nots, situé au milieu de la zone agricole, constitue l'entité boisée la plus marquante du territoire. En cohérence avec la protection des Espaces Naturels Sensibles, la trame EBC a légèrement été étendue.</p>	

Protéger le massif du bois des Gâtines	
Au POS...	Projet de PLU
	
<p>Conformément au Schéma Directeur de la Région Ile de France de 1994, une protection de 50 m à compter des lisières du bois des Gâtines, massif boisé de plus de 100 ha, a été matérialisé.</p>	

B- Les emplacements réservés

Les emplacements réservés, figurant au document graphique sous forme de croisillons fins avec l'indication du numéro de l'opération, sont destinés à permettre la réalisation d'aménagements de voirie. Ils sont instaurés au bénéfice de la commune :

Huit emplacements réservés supprimés :

N°	Objets	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales
1	Arrêt de bus à Machery	Commune	172 m ²	n°801, 1204, 1201, 1198, 321
2	Station d'épuration de Machery	Commune	5 990 m ²	n°75
4	Promenades destinées aux piétons	Commune	7 575 m ²	n° 93, 94, 95
7	Agrandissement du cimetière	Commune	1 800 m ²	n° 470
8	Arrêt de bus à la Fontaine-aux-Cossons	Commune	64 m ²	n° 611, 612

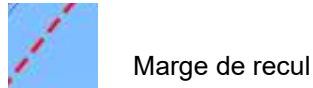
Les emplacements réservés maintenus ou ajoutés :

N°	Objets	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales	Emplacement maintenu	Emplacement réduit	Emplacement ajouté
1	Circulation douce de 5 mètres de large (cycles et piétons) reliant la ZI de Machery au Bourg	Commune	Env. 11 873 m ²	n° 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 61, 62, 63, 66, 68, 69, 135, 138, 143, 177, 209, 211, 214, 215, 216, 230, 234, 363 et 1282	*		
2	Extension du stade	Commune	Env. 1 300 m ²	n° 40		*	Env. 14 000 m ² prévu dans le POS
3	Circulation douce de 5 mètres de large (cycles et piétons) reliant la Fontaine aux Cossons au bourg	Commune	Env. 6 580 m ²	n° 27, 28, 29, 30, 31, 33, 345, 447, 558, 559, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 613, 619, 650, 651, 695	*		
4	Bois d'Annette	Commune	Env. 11 760 m ²	n° 476			*
5	Circulation douce (Secteur de la Besace)	Commune	Env. 1 911 m ²	n°19, 77 et 76			*
6	Equipements sportifs et de loisirs	Commune	Env. 2 570 m ²	n° 133, 134 et 135			*
7	Aménagement de sécurité	Commune	Env. 7 680 m ²	n° 95, n°93			*
8	Aménagement de sécurité	Commune	Env. 830 m ²	n° 141			*

C- Les marges de recul



La zone UL1 de la Fontaine aux Cossons est concernée par une marge de recul sur sa zone Nord. Cet équipement constitue un ensemble intéressant et la Municipalité souhaite encadrer le développement de ce secteur. Ainsi, les nouvelles constructions devront être implantées sur la marge de recul identifiées.

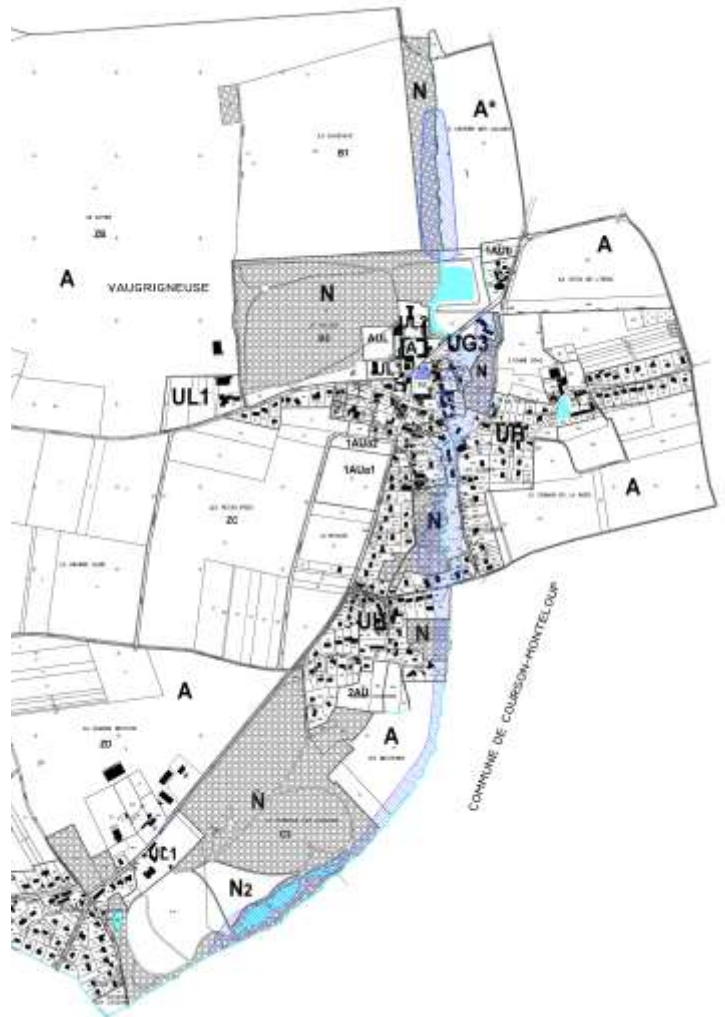


D- Les risques d'inondation

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Prédecelle a été prescrit par arrêté préfectoral du 19 décembre 2000 (n°2000/DDE/STE/0301). Dans l'attente de son approbation, il est fait référence à l'Atlas des Plus Hautes Eaux Connues, disponible sur le site de la DIREN. Ce document reprend les zones inondées par la crue de 2000. La commune a fait l'objet de deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle inondation et coulée de boue en 2000 et d'un arrêté « catastrophes naturelle par inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en 1999.

Délimitation du périmètre des zones à risques ont été reporté sur les documents graphiques.

 Zone de débordement de la Prédecelle



E- Les éléments remarquables recensés au titre de l'article L123-1-5 7°

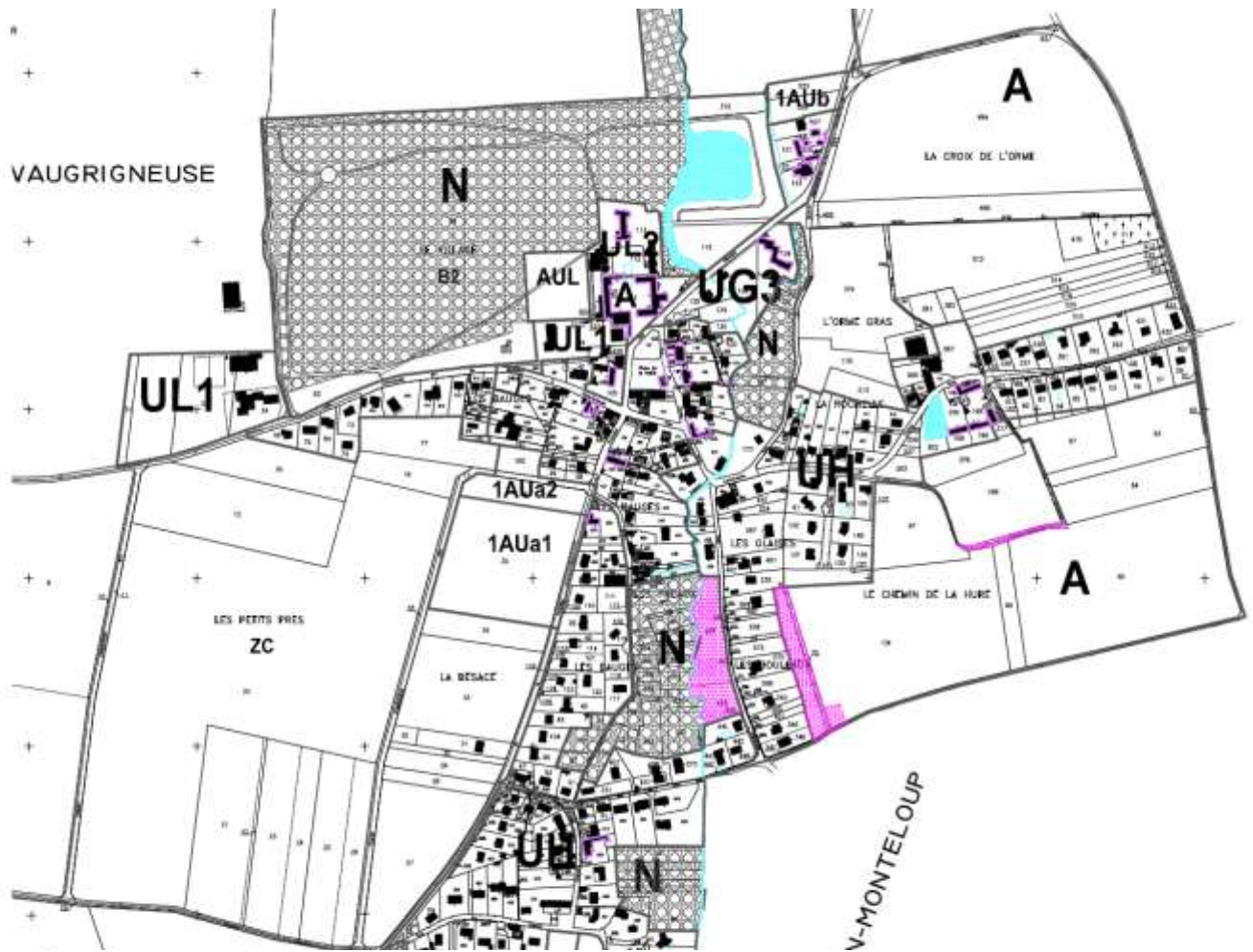
Un recensement des éléments remarquables a permis d'identifier certains éléments dont la préservation sera recherchée à travers le PLU.

Ce recensement porte à la fois sur des ensembles paysagers, ou des éléments végétaux et sur des bâtiments remarquables.

Ce recensement se traduit par l'élaboration de fiches « patrimoine » (*Voir – Pièce 5b – Eléments remarquables recensés au titre de l'article L123-1-5 7° du CU*). Ces documents indiquent les critères qui ont guidé leur recensement et leur intérêt.

D'un point de vue réglementaire, leur protection relève de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et se traduit dans les différents articles du règlement de zones pièce 5a du présent dossier.

Patrimoine urbain identifié au titre de l'article L123-1-5 7° - Extrait du plan de zonage sur le bourg de Vaugrigneuse



Au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

-  Bâtiments remarquables
-  Alignements d'arbres
-  Arbres remarquables
-  Cours d'eau, mares, pièces d'eau et bassins
-  Espaces paysagers à maintenir

Le patrimoine bâti et éléments urbains

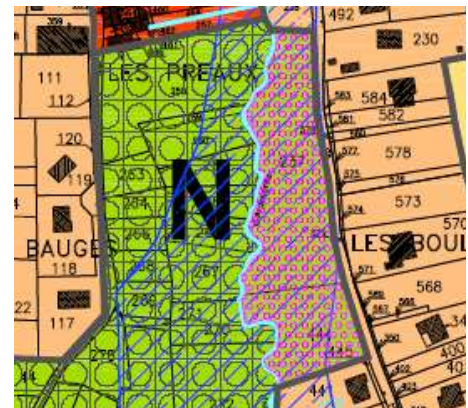
Certaines constructions existantes présentent des qualités patrimoniales ou architecturales. Afin de les préserver, la municipalité a souhaité les recenser et définir des prescriptions particulières en cas de travaux ou d'aménagement.



Ainsi que l'alignement d'arbres du domaine du Château, mais également des espaces paysagers, des arbres remarquables, des taillis et des anciens vergers à préserver :



● ● ● Alignements d'arbres



▨ Espaces paysagers à maintenir



● Arbres remarquables

Les cours d'eau, mares, pièce d'eau et bassins

Ces éléments d'eau sont des milieux de vie remarquables pour leur biodiversité. De nombreuses espèces végétales et animales y sont inféodées. Ce sont des lieux d'abri, de nourrissage et de reproduction pour de nombreuses espèces, indispensables à la reproduction des batraciens. Elles constituent des étapes migratoires, des lieux de reproduction ou d'hivernage pour de nombreuses espèces.

Ils participent à la régulation du débit des cours d'eau. Leur capacité de stocker et de restituer progressivement de grandes quantités d'eau, permet l'alimentation des nappes d'eau souterraines et superficielles.

De par leur grande qualité paysagère, les zones humides structurent le territoire communal.

Au titre du L123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme



F- La prise en compte du développement de la mixité de l'habitat

Outils mise en œuvre	Prise en compte dans le PLU	
Orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la Besace		
Contraintes de programme diversifié dans les OAP	1AUa1 et 1AUa2	<p>Il s'agit de réaliser une opération mixte à dominante habitat à proximité immédiate du centre bourg de Vaugrigneuse.</p> <p>Les zones 1AUa1 et 1Aua2 sont destinées à accueillir un habitat diversifié et prévoit la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux sur chaque zone.</p>
Possibilité de développement		
	Dans la zone 2AU	<p>La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement dans le cadre de la mise en œuvre d'une procédure adaptée. Les dispositions réglementaires établies sur cette zone pourront être complétées par la possibilité de mise en place d'une majoration de COS répondant à l'article L128-1 du CU.</p>
<p>Ces dispositions réglementaires permettent d'assurer la mixité du parc de logement à long terme sur la commune et de répondre aux orientations des documents supra-communaux, notamment le SCOT en cours d'élaboration (qui prévoit la réalisation de 16 logements sociaux sur les 20 prochaines années).</p>		

G- La prise en compte des risques et nuisances

Il existe des contraintes et des facteurs de risques ou de nuisances sur le territoire communal. Ceux-ci sont exposés dans la 2nde partie du rapport de présentation.

En fonction de leur portée, il convient de distinguer :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

Les différentes mesures d'intégration dans le nouveau PLU sont résumées dans le tableau suivant :

Types de contraintes	Prise en compte dans le PLU	
Risques naturels		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mouvements de terrains liés à la présence d'argiles 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informations sur les risques liés aux sols et sous-sols (annexes diverses – pièces n°8) Introduction d'un document d'information « Comment construire en zone argileuses » Les zones les plus touchées par ces aléas figurent sur le plan de la <u>partie IV-4 - Les risques liés aux aléas de retrait et gonflement des argiles du présent rapport.</u>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le risque d'inondation 	UG, UH, A, N	<p>Le PLU vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ actualiser les risques identifiés sur les inondations (débordement de la Prédecelle) ▪ informer les pétitionnaires sur les mesures techniques à mettre en œuvre et à proposer les recommandations pour les constructions situées dans les zones les plus sensibles. <p>Ainsi,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les zones sensibles aux risques d'inondations, le règlement (articles 2) renvoie aux recommandations annexées en fin de règlement, afin de privilégier des aménagements respectueux de l'écoulement des eaux et assurant une meilleure sécurité des biens et personnes dans les zones concernées.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones à risque de chute d'arbres 	UH, A, 2AU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les zones à risque de chutes d'arbres identifiés dans les documents graphique, le règlement (articles 2) indique que toutes les constructions nouvelles et annexes sont interdites.
Risques technologiques ou industriels et nuisances		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transports de matières dangereuses 	Zones A	<p>Ce risque est lié au transport de matières dangereuses par voies routières ou ferroviaires de matières dangereuses sur la partie Nord du territoire <u>partie 5-4 - Les risques naturels et technologiques du présent rapport.</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nuisances sonores 	Zones A, N, UG, UH, UI, AUI, N*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones soumises au Bruit des infrastructures terrestres sont identifiées en <u>pièce n°8- Annexes diverses</u> du PLU. Dans ces zones, le règlement renvoie aux dispositions de la loi sur le Bruit et des arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1995 en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation ou d'enseignement.

H- La prise en compte des enjeux du Développement Durable

Conformément aux orientations du PADD, un certain nombre d'évolutions réglementaires sont liées au renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable. Ainsi, on peut en extraire les évolutions significatives suivantes :

Liste non exhaustive

REpondre aux besoins de la population	Diversité des fonctions	Dans les zones « U », 1AUa1, 1AUa2, 1AUb et 1AUc	<ul style="list-style-type: none"> Mixité des fonctions urbaines dans l'ensemble des zones urbaines et dans la zone à urbaniser
	Capacité des équipements	Zone UL et dans les zones urbaines	<ul style="list-style-type: none"> Une réglementation plus souple pour les équipements publics dans l'ensemble des zones
FAVORISER UN URBANISME ECONOMIQUE	Optimisation des zones urbaines et lutte contre l'étalement urbain	Dans les zones urbaines	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation des droits à construire dans l'ensemble des zones urbaines
	Urbanisation respectueuse de son environnement	Dans les zones 1AUa1, 1AUa2, 1AUb et 1AUc, 2AU Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> Engager une démarche qualité environnementale dans les futurs projets, Préserver, valoriser ou réaliser des traitements qualitatifs paysagers, Dispositions en faveur du développement durable dans l'article 11 dans l'ensemble des zones
PRESERVER LA BIODIVERSITE	Protection de la trame verte et valoriser les espaces naturels	Dans les zones N, les zones urbaines et zones à urbaniser	<ul style="list-style-type: none"> Protection des massifs boisés par un classement en N + EBC Repérée aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha, une bande de 50 m de largeur est inconstructible pour préserver la lisière. Identification des éléments végétaux à préserver au titre du L123-1-5 7° du CU : alignements d'arbres et espaces paysagers Préservation de surfaces végétalisées au sein des zones urbaines Imposer la réalisation de surfaces perméables
	Protection des zones humides (trame bleue)	Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> Identification des cours d'eau, mares, pièces d'eau et bassins au titre du L123-1-5 7° du CU
	Préservation des zones agricoles	Dans la zone A	<ul style="list-style-type: none"> Classement des zones agricoles en A où seules les constructions liées à l'exploitation de surfaces agricoles sont autorisées.
	Assainissement encadré et lutte contre la perte d'eau dans les réseaux	Dans l'ensemble des zones Dans les zones urbaines Dans les zones UG, UH	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte et valoriser le cycle de l'eau dans les aménagements d'ensemble : limitation des surfaces imperméabilisées, mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité : réalisation de surfaces perméables Préservation des surfaces en pleine terre en UG et UH
	Réduction des consommations énergétiques	Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> Dispositions en faveur du développement durable qui sont clairement exprimées dans l'article 11 dans l'ensemble des zones
	PRESERVER LE PATRIMOINE	Préservation des spécificités du tissu ancien	Dans toutes les zones
Préservation des caractéristiques urbaines de la commune		Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> Une réglementation adaptée selon la destination et la nature des zones
MAITRISER LES RISQUES ET PRENDRE EN COMPTE	Les nuisances	Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> Respect des prescriptions pour les constructions situées dans les zones les plus sensibles Informier les pétitionnaires sur les mesures techniques à mettre en œuvre

LES NUISANCES	Les risques	Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Actualiser les cartes de risques (dans les servitudes et annexes) ▪ Respecter des prescriptions pour les constructions situées dans les zones les plus sensibles notamment dans les zones inondables. ▪ Informer les pétitionnaires sur les mesures techniques à mettre en œuvre
MOBILITES URBAINES	Circulations alternatives à la voiture	Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emplacements réservés ▪ Rationalisation des déplacements motorisés avec le développement de circulations douces sécurisées au sein de l'opération
	Fluidité des déplacements et la sécurité des circulations	Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réglementation sur les stationnements spécifiques selon la destination des zones

QUATRIEME PARTIE

**Evaluation des
incidences du plan et
mesures compensatoires**

Préambule ...

Selon les objectifs poursuivis, plusieurs projets susceptibles d'avoir des répercussions, positives ou négatives, sur l'environnement se dégagent des orientations du Plan Local d'Urbanisme.

En premier lieu, et d'égale importance :

- les perspectives de développement de la commune et les objectifs issus du PADD
- le renforcement du cadre de vie
- les nouvelles normes de constructibilité issues des principes de la Loi SRU et de l'anticipation des lois Grenelle Environnement.

En second lieu, les adaptations réglementaires et la prise en compte des nouvelles dispositions supra-communales qui s'imposent, issues du porté à Connaissance de l'Etat et des documents sectoriels applicables sur le territoire de la commune.

Ces différents aspects sont plus ou moins importants et entraînent certains changements dans le contexte et la situation actuelle. Toutefois, l'ensemble de ces projets et leurs incidences a été étudié pour aboutir à un projet de qualité.

Les incidences sur l'environnement ont été analysées de façon à limiter les risques et les désagréments et à énoncer les mesures conservatoires face aux impacts du projet communal. Cette analyse porte sur les différents champs d'une évaluation environnementale du Plan regroupés en 9 thèmes :

1. le cadre physique
2. les ressources naturelles
3. les paysages et les espaces naturels
4. l'occupation des sols et l'urbanisation
5. le patrimoine
6. les circulations
7. les risques et nuisances
8. la gestion des déchets
9. les économies d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables

1.1 – SUR LE CADRE PHYSIQUE

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>1. Le climat</p> <p>Les facteurs susceptibles de changements climatiques sont liés à l'émission de gaz à effets de serre, ou d'agents destructeurs de la couche d'ozone. La mise en œuvre du PLU n'entraîne pas de changements significatifs dans les quantités nuisibles rejetées et n'a donc pas d'effets sur le climat.</p>	
<p>2. La topographie et la géologie</p> <p>La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effet sur la topographie du territoire communal. Au contraire, elle apporte une meilleure information sur la nature des sols et sur les risques locaux particulières tels que les sites concernés par les aléas liés au retrait-gonflements des argiles par exemple.</p>	<p>Elle maintient l'information sur la nature des sols et sur les risques locaux particuliers tels que les sites concernés par les aléas liés au retrait – gonflement d'argiles dans le rapport de présentation et les annexes diverses Pièces n°9</p>
<p>3. L'hydrologie</p> <p>La protection des ressources en eau est renforcée avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la limitation des constructions dans la zone de ruissellement et de débordement de la Prédecelle - la réglementation des rejets dans les milieux naturels (constructions soumises à des dispositifs de traitement à la parcelle et réglementation des rejets d'effluents agricoles et industriels). 	<ul style="list-style-type: none"> • Limitation des rejets non traités dans les milieux récepteurs afin de préserver leur qualité. • Régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées

1.2 – SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>1. Les ressources des sols et sous-sols</p> <p>Les exploitations des sols et sous-sols sont très faibles sur la commune. La mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidences sur ces ressources.</p>	
<p>2. L'assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Augmentation de la surface imperméabilisée</i> En raison des effets de densification liés aux nouveaux projets et aux nouvelles normes de constructibilité de renouvellement urbain de la loi SRU, un certain nombre de constructions sont à attendre dans les zones urbaines ou à urbaniser. Cette densification partielle pourrait avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une augmentation sensible des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements...). • <i>Augmentation des débits d'eaux usées</i> De la même façon, les rejets d'eaux usées seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels, les réseaux existants seront gabariés en qualité/quantité pour accueillir les nouveaux habitants au fur et à mesure de l'urbanisation. 	<p>Dans les zones urbanisées, sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le raccordement obligatoire au réseau séparatif de collecte d'assainissement, - la limitation des débits de pointe des eaux pluviales, générés par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation afin de ne pas surcharger le réseau existant, - la généralisation de la dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel du cours d'eau, - mise en place de ratios d'espaces végétalisés.

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>3. La ressource en Eau</p> <p>Les risques de pollution des eaux souterraines peuvent provenir :</p> <ul style="list-style-type: none">- de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants,- d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués. <p>Le PLU et en particulier l'application des règlements sanitaires limitent fortement les risques de pollutions, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel et équipements de traitement adaptés pour les installations à risque (activités, voiries, aires de stationnements...).</p> <ul style="list-style-type: none">• Eau potable Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels, la consommation d'eau potable devrait augmenter. Toutefois, on constate une nette diminution des consommations « normales » depuis quelques années. Cette tendance devrait se poursuivre sur les prochaines années.• Captages d'eau La zone urbaine de la Fontaine aux Cossons est concernée par le périmètre de protection éloigné d'un captage localisé sur la commune de Saint-Maurice-Montcouronne.	<p>Les eaux polluées provenant des voiries, des aires de stationnements, des activités et des rejets divers doivent être acheminées et traitées par des dispositifs adaptés (débourbeurs, déshuileurs...) avec leur rejet dans les collecteurs publics.</p> <p>Chaque demande d'autorisation de construction ou d'occupation des sols liée à une activité industrielle doit faire l'objet d'une convention de déversement et d'une consultation des services concernés (DDASS, préfecture, Mines), définies au cas par cas selon le type d'activités, la nature de l'installation et des rejets.</p> <p>Information et sensibilisation des habitants sur le périmètre de protection éloigné (Pièce 9 – Annexes diverses).</p>

1.3 – SUR LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>1. Les espaces boisés</p> <p>D'une manière générale, l'ensemble des massifs boisés ont été préservé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone N, - Maintien de la quasi-totalité des EBC, - Matérialisation de la bande de protection de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha. 	<p>Des mesures de protection adaptées ont été mise en place sur certain secteur afin d'assurer une gestion adéquate à ces milieux naturels et sensibles (espace paysager au titre du L123-1-5 7°, emplacement réservé...)</p>
<p>2. Les espaces agricoles</p> <p>D'une manière générale, le projet préserve les espaces vouées à l'activité agricole afin de conserver la qualité du cadre de vie et des paysages variés sur la commune.</p> <p>La surface totale des espaces agricoles a été diminuée afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de reconnaître de l'occupation des sols existante : jardins privés, terrain de motocross... - de mettre en place d'une gestion plus adaptée de certain espace notamment par la création d'une zone de loisirs et de détente sur un terrain vague (zone NI), - de permettre l'extension du bourg de Vaugrigneuse en vue de répondre aux besoins de logements à l'horizon 2025 (création des zones 1AUa1 et 1AUa2, et maintien de zones à urbaniser sur le territoire de Vaugrigneuse – zone 1AUb, 1AUc, 2AU et AUL). 	<p>Les terres agricoles concernées par les zones d'extension de l'urbanisation sont compatibles avec les documents supra-communaux.</p> <p>D'un point vu paysager, des mesures ont été mise en place afin de protéger les perspectives remarquables.</p>
<p>3. Les milieux protégés</p> <p>L'ensemble des espaces protégés ont été pris en compte dans le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces naturels sensibles, - Site inscrit de la Vallée de la Rémarde. 	
<p>4. Les Zones NATURA 2000 – Evaluation environnementale (R.121-14 à R 121-17 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le territoire de la commune n'est concerné par aucune zone NATURA 2000.</p>	<p>Le projet de PLU de Vaugrigneuse n'est pas soumis à évaluation environnementale.</p>

1.4 – SUR L'OCCUPATION DES SOLS ET L'URBANISATION

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>1. Sur la démographie</p> <p>Les objectifs sont de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le niveau de population actuel, - Poursuivre le rythme de croissance observé ces dernières années en favorisant des projets de développement et de renouvellement d'habitat, - Attirer une population diversifiée. 	
<p>2. Sur l'habitat</p> <p>Les projections sur les modes de consommation de logements prévoient à l'horizon 2025 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un point mort équivalent à environ 35 à 45 logements sur 2008-2025, - des besoins liés à la croissance démographique d'environ 75 à 100 logements sur 2008-2025, <p>En prenant en compte la réalisation d'environ 20 logements sur la période 2008-2012, le besoin de constructions neuves est estimé entre 110 à 125 logements sur la période 2012-2025.</p> <p>Ce besoin en logements est rempli par les différents projets et possibilités d'urbanisation existant dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la densification en milieu urbain, - sur l'ouverture à l'urbanisation : zones 1AUa1, 1AUa2, 1AUb, 1AUC et 2AU. <p>Le projet prévoit la réalisation d'environ 8 logements en moyenne par an pour les années à venir, compatible avec les orientations des documents supra-communales.</p>	<p>Réalisation de logements nécessaires pour assurer l'attractivité de la commune (zones 1AUa1, 1AUa2, 1AUb, 1AUC et 2AU et dents creuses dans les zones urbaines).</p>
<p>3. Sur l'économie et l'emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de services etc. dans les zones urbaines <p>Maintenir dans les zones urbaines la possibilité d'accueillir des entreprises compatibles avec l'environnement résidentiel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter et pérenniser les activités existantes en maintenant la zone UI de Machery et en prévoyant son extension AUI. 	<p>Impact positif, puisque le PLU favorise la mixité fonctionnelle et le développement économique</p>
<p>4. Sur les équipements</p> <p>Le renforcement prévu des équipements doit pouvoir trouver sa justification dans l'évolution de leur fréquentation du fait de l'augmentation sensible de la population.</p>	<p>Les terrains et les constructions dévolus aux équipements sont suffisants pour satisfaire à leurs besoins des populations actuelles et à venir.</p>
<p>5. Sur le patrimoine</p> <p>Les éléments de patrimoine et éléments naturels à protéger ou à créer sont identifiés au titre du L123-1-5 7° du CU.</p>	<p>Le PLU aura un impact positif sur la conservation des paysages urbains de qualité et l'amélioration du cadre de vie.</p>

1.5 – SUR LES CIRCULATIONS

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>1. Sur les circulations et déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Augmentation des trafics</i> La circulation entraînée par l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones doit engendrer une croissance des trafics automobiles sur la RD 131. • <i>Aménagement de voiries et de sécurité</i> 	<p>Maintien d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements de voiries en faveur de la sécurité des déplacements</p> <p>Par ailleurs, l'aménagement des circulations doit également faciliter les possibilités de déplacements pour tous et notamment pour les personnes à mobilité réduite.</p>
<p>2. Sur la sécurité</p> <p>La sécurité des biens et des personnes n'est remise en cause par aucun des éléments du PLU.</p> <p>Des aménagements ponctuels sont prévus afin de garantir la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations (aménagement de voirie, pistes cyclables...).</p>	
<p>3. Sur les stationnements</p> <p>Les normes de stationnement sont ajustées et modifiées selon les zones afin de remédier à des carences constatées et de prévoir les besoins futurs dans les opérations nouvelles.</p>	
<p>4. Sur les circulations douces</p> <p>Renforcement des circulations douces avec la mise en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'emplacements réservés pour la réalisation de cheminements doux, - de prescriptions particulières sur les zones 1AUa1, 1AUa2 et 1AUc en vue d'assurer des liaisons avec les principaux équipements communaux et avec les autres quartiers. 	

1.6 – SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>1. La qualité de l'air</p> <p>Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence d'espaces naturels ou de plantations au sein des zones urbanisées et aux abords du village, la dégradation de la qualité de l'air est peu sensible. Toutefois, certaines orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions infimes : une augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules (habitations supplémentaires). Ces émissions sont difficiles à évaluer et surtout, à dissocier de celles émises par une augmentation générale des trafics ou des émissions diverses étrangères à la commune.</p>	
<p>2. les nuisances sonores</p> <p>L'A10 et le TGV Atlantique sont classés par arrêté préfectoral comme axes bruyants soumis à la loi sur le Bruit. Ces dispositions sont intégrées dans les dispositions réglementaires du PLU. A noter que l'autoroute A10, classée voie à grande circulation, est concernée par les dispositions de la Loi Barnier.</p> <p>Ce sont les principales sources de nuisances sonores recensées sur le territoire de la commune. Le PLU n'entraîne pas de nuisances particulières en dehors de celles existantes aujourd'hui.</p>	<p>Conformément à la loi sur le Bruit, des normes d'isolation phonique en façades seront imposées sur les constructions à usage d'habitations ou d'équipements aux abords des voies bruyantes.</p>
<p>3. les chantiers</p> <p>Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers peu importants à l'échelle de la commune. Et leur réalisation étalée dans le temps devrait permettre de réguler les effets des chantiers. Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter les perturbations dans les réseaux divers, - assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants, - éloigner la circulation des camions des zones d'habitat. - assurer une surveillance permanente des travaux. 	

1.7 – SUR LA GESTION DES DECHETS

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<ul style="list-style-type: none">• <i>Augmentation des consommations à traiter</i> Du fait du renforcement des zones urbaines ou à urbaniser (zones d'habitat et zones d'activités), la quantité de déchets produits doit croître globalement dans des mesures raisonnables, notamment lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Besace. Doit être pris ainsi s en considération :<ul style="list-style-type: none">- les tournées de ramassage,- les volumes supplémentaires à traiter.• <i>Gestion des déchets de chantiers</i> Il pourra être demandé dans le cadre des consultations d'entreprises ou d'opérateurs de mettre en place des « chantiers verts » (économie de matériaux, stockage, ...).	<p>Information et sensibilisation des habitants sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants</p> <p>Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :</p> <ul style="list-style-type: none">- limiter les perturbations dans les réseaux divers,- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants,- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat,- assurer une surveillance permanente des travaux.

1.8 – SUR L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE D'ENERGIES RENOUVELABLES

<i>Evaluation des Incidences</i>	<i>Mesures particulières</i>
<p>Le territoire se caractérise par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que 95% de la région Ile-de-France. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessent de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.</p> <p>Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage de ressources à titre individuel.</p>	<p>Incitation et réglementation en faveur de l'utilisation d'énergie renouvelable.</p>

CINQUIEME PARTIE

**Indicateurs pour
l'évaluation des résultats
de l'application du plan**

LES MODALITES DE SUIVI RETENUS POUR L'EVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 3 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU de Vaugrigneuse. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés en fonction des besoins.

Plusieurs indicateurs retenus :

THEMES	INDICATEURS DE SUIVI	Unité de définition	Structures ressources
POPULATION	<ul style="list-style-type: none"> Evolution de la démographie depuis l'approbation du PLU (analyse de l'évolution de la population totale) → 1213 habitants en 2007 et 1252 habitants en 2009 	Nombre d'habitants	Commune de Vaugrigneuse
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet → 486 logements en 2008 sur Vaugrigneuse Typologie des logements réalisés en terme de financement et de forme (individuel, intermédiaire, collectif, en accession, location...) 	Nombre de logements réalisés	Commune de Vaugrigneuse
CONSOMMATION DES ESPACES	<ul style="list-style-type: none"> Analyse cartographique des enveloppes urbaines sur photographies aérienne (comparaison à deux périodes données de la tache urbaine) 	Hectares ou m ²	Commune de Vaugrigneuse
PROTECTION DES SITES PROTEGES	<ul style="list-style-type: none"> Analyse de l'évolution des périmètres de protection (Site inscrit de la Vallée de la Rémarde, ENS...) 	Superficie des espaces protégés	Conseil Général Etat : Service de la préservation des espaces, du patrimoine et de la biodiversité
ESPACE AGRICOLE	<ul style="list-style-type: none"> Evolution de la surface agricole communale et du nombre d'exploitants sur le territoire 	SAU	AGRESTE Chambre de l'agriculture
DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations → 1585 véhicules/jour en 2008 sur la RD 131 dont 3 % de poids lourds et 77100 véhicules/jour sur l'A10 	Nbre de véhicules par jour	Conseil général
ASSAINISSEMENT ET QUALITE DES EAUX	<ul style="list-style-type: none"> Suivi de la consommation en eau et de la qualité de l'eau → consommation en eau potable en 2010: 47 m³/an/habitant Evolution de l'organisation de l'assainissement du territoire 	m ³ /an/habitant	Agence de l'Eau Commune
RISQUES ET NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation, de retrait-gonflement des argiles, dans les zones affectées par le bruit... 	Nombre de logements	Commune
DECHETS	<ul style="list-style-type: none"> Evolution de la production de déchets par an et par habitant → en 2012 : 365 kg de déchets par an, soit 1,5 T pour un ménage de 4 personnes 	Tonnes par ménage	SICTOM

Tableau de surfaces

**Tableau des surfaces
EVOLUTION POS / PLU**

	POS actuel		Zones du PLU		
Zones urbaines	en ha	en %	en ha	en %	
Centre ancien traditionnel aggloméré	UG	13,9 ha	UG1	4,8 ha	
	dt UG1	1,7 ha		UG2	7,8 ha
				UG3	1,8 ha
TOTAL	13,9 ha	Env. 2 %	14,3 ha	Env. 2 %	
Extension des centres agglomérés	UH	27,2 ha	UH	43,5 ha	
	UH1	11,3 ha			
TOTAL	38,5 ha	Env. 6 %	43,5 ha	Env. 7 %	
Zone d'équipement	UL	4,7 ha	UL 1	4,2 ha	
				UL 2	0,9 ha
					5,1 ha
TOTAL	4,7 ha	Env. 1 %		Env. 1 %	
Zone d'activités	UI	3,3 ha	UI	3,3 ha	
		Env. 1 %		Env. 1 %	
Total des zones urbaines	Env. 60,5 ha	Env. 10 %	Env. 66 ha	Env. 11 %	
Zones à urbaniser					
Urbanisation future	NAUI	2,7 ha	AUI	1,2 ha	
	NAUG	1,7 ha		AUL	0,5 ha
	NAUL	0,6 ha		1AUa1	2,1 ha
	NAUG1	0,4 ha		1AUa2	0,6 h
				1AUB	0,4 ha
	NAUH	0,4 ha		1AUC	0,3 ha
				2AU	1 ha
	NAUH1	5,2 ha			
Total	Env. 10,5 ha	Env. 2 %	Env. 6,1 ha	Env. 1 %	
Zones naturelles et agricoles					
Zones agricoles	NC	400,1 ha	A	386,5 ha	
			A*	8,7 ha	
Total zones agricoles		400,1 ha		395,2 ha	
		Env. 66 %		Env. 65 %	
Zones naturelles	ND	134,9 ha	N	134,9 ha	
			N*	2,7 ha	
			NI	0,5 ha	
Total zones naturelles		134,9 ha		Env. 138,1 ha	
		Env. 22 %		Env. 23 %	
TOTAL	606 ha	100 %	606 ha	100 %	

