

PLU

Vaugrigneuse

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

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



2. Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

Préambule

Dans le cadre de la transformation de son Plan d'occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, la commune de Vaugrigneuse mène une vaste réflexion, tant au niveau urbanistique que paysager, sur le devenir de son territoire pour les prochaines années.

La commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation, sous forme d'aménagements d'ensemble, plusieurs secteurs afin de répondre en partie aux besoins locaux en termes de logements diversifiés, d'équipements publics et d'activités.

Les orientations d'aménagement explicitées ci-après expriment les conditions d'urbanisation des secteurs considérés afin d'en assurer leur mise en valeur et une intégration adaptée des nouvelles constructions.

Sommaire

1. Secteur de la Besace	4
2. Zone urbaine de Machery	8
3. L'entrée de Bourg Nord	10

1. Le secteur de la Besace

1.1. Eléments de cadrage

Localisation et occupation des sols

Le site d'étude représente une superficie totale d'environ 3,2 ha en continuité du centre bourg de Vaugrigneuse.

Cette zone, qui s'étend le long de la RD 131, est limitée :

- au Nord par des espaces bâtis à vocation résidentielle
- au Sud et à l'Ouest par des terres agricoles.

L'implantation du site le long de la RD 131, qui permet notamment d'accéder facilement à la gare de Briis-sous-Forges, lui assure une bonne accessibilité.



Occupation actuelle du site



2. Les objectifs

L'aménagement du secteur de la Besace doit s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble, répondant aux objectifs de croissance démographique souhaités par la Municipalité à l'horizon 2025, tout en garantissant la préservation du cadre de vie.

C'est pourquoi, le développement de ce secteur doit être mené dans le cadre d'une opération cohérente et maîtrisée. Pour mener à bien l'aménagement du secteur d'étude, la Municipalité a émis un certain nombre d'objectifs et de principes à respecter pour la réalisation de cette opération :

1. Créer de nouvelles entités bâties bien intégrées aux secteurs urbanisés adjacents

Une réflexion lourde devra être menée afin de « greffer », de façon fonctionnelle et harmonieuse, les futures opérations au tissu urbain environnant : le bâti, tout comme les circulations et les espaces publics, devra créer une harmonie et une continuité d'ensemble entre les constructions neuves et celles qui existent autour du site. L'organisation du plan de composition globale, l'implantation des constructions et les formes architecturales des typologies retenues devront être cohérentes à la fois sur le site et avec les formes existantes à proximité.

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...).

2. Créer un quartier mixte et diversifié

Si la vocation principale de la zone est résidentielle, des activités telles que des bureaux, services ou commerces de proximité, compatibles avec l'environnement à vocation d'habitat, pourront y être développées.

L'objectif visé consiste à promouvoir des trajectoires résidentielles complètes réalisées dans le cadre d'un programme de logements diversifiés, intégré au tissu urbain environnant et s'appuyant sur une architecture respectueuse du caractère local.

Afin de répondre aux attentes de la population locale, le développement d'un programme mixte est envisagé, tant au niveau de la typologie des logements (petit collectif, maison de ville, pavillon...) que de celui du financement (PLUS, Prêts conventionnés, financement libre, P.L.S...)

Ces nouveaux logements doivent se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement, maîtrisée par la commune : maîtrise du programme et du nombre de logements envisagés, maîtrise des typologies de logements, maîtrise du traitement architectural et paysager, maîtrise du phasage de l'opération dans le temps.

On privilégiera, dans les parties à dominante centrale ou donnant sur les espaces publics, des formes urbaines « intermédiaires » ou d'habitat collectif. Les hauteurs seront néanmoins limitées à 11 m afin de garantir l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et paysager.

La hauteur maximale autorisée sur la zone :

- pour les logements collectifs et intermédiaires : 11 m au faîtage ou 7 m à l'acrotère,
- pour les logements individuels : 7 m à l'égout et 10 m au faîtage.

Programmation envisagée en termes de logements

Ce secteur est destiné à recevoir un programme de logements diversifiés avec la réalisation de logements individuels, de logements « intermédiaires » et de logements collectifs. La densité moyenne du projet sur l'ensemble des zones 1AUa1 et 1AUa2 est d'environ 25 logements à l'hectare.

Les opérations nouvelles intégreront la réalisation d'environ 20 % de logements aidés.

Garanties de la maîtrise du projet dans le temps

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.

3. Garantir un projet paysager cohérent et de qualité

De nouveaux aménagements paysagers seront réalisés...

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 le site afin d'intégrer au mieux les aménagements sur le secteur.

Un projet paysager cohérent sera réalisé avec notamment :

- la création d'un espace vert majeur en cœur d'opération,
- l'accompagnement végétal des voies,
- le traitement paysager des franges afin d'obtenir un aménagement cohérent et homogène. Pour cela, des plantations et/ou des traitements paysagers spécifiques permettront d'assurer des zones tampons avec les constructions environnantes et/ou une transition avec les parcelles agricoles limitrophes.

... et reliés entre eux pour un maillage de « circulations douces »

Des circulations douces, connectées au réseau communal existant ou à venir, seront réalisées dans le cadre de l'opération.

4. Assurer un traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes actuelles et futures

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, une réorganisation et une régulation des flux automobiles seront étudiées de manière à assurer des déplacements sécurisés et une fluidité des trafics.

Pour atténuer l'impact des futurs trafics liés aux opérations, les piquages et les dessertes seront traités de manière plus sécuritaires (le calibrage des voies internes au site, les aménagements de voirie aux abords du site, les accès au site... devront se conformer à ce traitement qualitatif et sécuritaire) au contact du réseau viaire existant.

Le réseau de voies créées sur le secteur de l'opération se connectera à la RD 131.

Par ailleurs, les problématiques de stationnement devront être abordées dans la réflexion d'ensemble d'afin d'assurer la fonctionnalité du secteur.

5. Des objectifs environnementaux forts à travers la déclinaison de différentes cibles de Développement Durable

Les cibles poursuivies par la Municipalité :

- la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie, à la fois sur les bâtiments publics (BBC - Bâtiment de Basse Consommation) et sur les logements (normes THPE - Très haute performance énergétique) et avec l'usage d'énergies renouvelables,
- la gestion économe de l'Eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes de rétention ou d'infiltration des eaux de surface sur place.

A noter que les drains agricoles existants sur le secteur de la Besace seront traités dans le cadre de la réalisation de l'aménagement global du site. Des aménagements spécifiques sont prévus afin de prendre en compte les eaux pluviales. Le trop plein sera traité dans le réseau communal.

- la rationalisation des déplacements motorisés polluants avec le développement de circulations douces sécurisées au sein de l'opération,
- la gestion des déchets, avec la mise en place de systèmes de collecte et de tri adaptés,
- le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL



2. La zone urbaine de Machery

1. Eléments de cadrage

Localisation et occupation des sols

Le site d'étude est localisé dans la zone urbaine de Machery. Il représente une superficie totale d'environ 0,3 ha, compris entre la rue de la Chardonnière et la rue du Lavoir, en cœur d'îlot.



La zone est accessible via la parcelle n°486 qui dessert la rue du Lavoir.

Occupation actuelle du site

Ces fonds de parcelles sont des jardins arborés.

Les documents supra-communaux

Le secteur est classé en zone urbaine dense (UG2) dans le Plan Local d'Urbanisme et identifié sur les documents graphiques comme étant assujéti à des orientations d'aménagement et de programmation.



Parcelle n°486 depuis la rue du Lavoir

2. Les objectifs

L'aménagement du site **doit s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble, intégrant des traitements qualitatifs et paysagers de l'espace. Une caractérisation de la présence d'une zone humide devra être effectuée sur ces secteurs en cas de projet.**

Programmation

Ce secteur est destiné à recevoir un programme de logements de type individuel avec une densité de 20 logements à l'hectare.

1- Créer de nouvelles entités bâties bien intégrées aux secteurs urbanisés adjacents

Une réflexion devra être menée afin de « greffer », de façon fonctionnelle et harmonieuse, les futures opérations aux tissus urbain et naturel environnants.

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...).

2- Assurer un traitement qualitatif et sécuritaire des dessertes

Les piquages et les dessertes seront traités de manière plus sécuritaires au contact du réseau viaire existant par l'aménageur. Le piquage de l'opération s'effectuera **depuis la rue du Lavoir**. Les aménagements devront permettre la fluidité des circulations et assurer la sécurisation des déplacements.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL**3. L'entrée de bourg Nord****1. Eléments de cadrage**

Localisation et occupation des sols

Le site d'étude se situe en entrée de bourg de Vaugrigneuse en continuité de la zone urbanisée. Il représente une superficie totale d'environ 0,4 ha.

Vierge de toute construction, le site est encadré :

- au Nord et à l'Est par des espaces agricoles ouverts,
- au l'Ouest par des massifs boisés, encadrant les milieux humides du domaine du château de Vaugrigneuse,
- au Sud par des ensembles bâtis à vocation d'habitation et par des constructions remarquables.



Occupation actuelle du site

Le site est desservi par la RD 131, axe majeur de Vaugrigneuse reliant la commune de Briis-sous-Forges au Nord à Saint-Maurice-Montcouronne. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité.

Les documents supra-communaux

La préservation du cône de vue désignant une perspective visuelle intéressante en entrée de bourg Nord (de la RD 131 en direction du bourg) était inscrite au Schéma Directeur Local de la région de Limours.

**2. Les objectifs**

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. Une caractérisation de la présence d'une zone humide devra être effectuée sur ces secteurs en cas de projet. Plusieurs principes ont été définis pour assurer la bonne insertion paysagère et environnementale des futurs aménagements :

Programmation

Ce secteur est destiné à recevoir un programme de logements de 4 logements individuels. Il n'est pas souhaitable que plus de 2 maisons soient accolées.

Maîtriser la densité et assurer des formes urbaines cohérentes

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).

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments doivent être implantées **en retrait d'au moins 20 m depuis la RD 131.**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions doivent être implantées :

- **en retrait d'au moins 15 m** le bief du Moulin,

- **sur une ou plusieurs limites séparatives** en cas de façades aveugles, - **en retrait** :
 - o **d'au moins 6 m** des limites séparatives, si la façade comporte des vues directes, 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.

Hauteur des constructions :

Afin d'assurer une composition urbaine harmonieuse, la municipalité souhaite que la hauteur maximale des nouvelles constructions soit fixée **à 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage**.

De plus, les nouvelles constructions ne devront pas faire obstacle à la protection des vues sur les toitures et le clocher de l'église. C'est pourquoi un épannelage des hauteurs devra être réalisé : R+1 au contact des constructions existantes au Sud et de plein pied côté mur Nord.

Principe d'épannelage des hauteurs



Les murs en pierre existant en limite séparative et sur le domaine public devront être préservés.

Accès

Les nouvelles constructions seront desservies par un accès unique donnant sur la RD 131. Afin de garantir la sécurité des usagers, l'accès au portail devra être réalisé en retrait d'au moins 5 m de la voie et traité avec soin. Des arrondis évasés sont préconisés afin de garantir une mise en valeur de cette entrée de bourg.

Aspect extérieur des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra faire l'objet d'une attention particulière, tant au niveau des volumes que des matériaux employés afin de garantir une harmonie d'ensemble.

Traitement paysager spécifique

Une bande de 15 m depuis le bief du Moulin devra faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.

Cible de développement durable

Energie et confort :

- l'orientation sud sera privilégiée afin :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- d'optimiser les apports solaires passifs ;
- de permettre la production d'énergies renouvelables (solaire photovoltaïque ou/et thermique) ;
- envisager l'utilisation d'énergies renouvelables : énergie solaire, éolienne, géothermie... - l'orientation et la localisation des pièces seront travaillées en fonction des espaces de vie extérieurs et de l'orientation au soleil.

Economies :

- 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.

Enfin, le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

SCHEMA DE PRINCIPE NON CONTRACTUEL