

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.

■ Toilettier 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



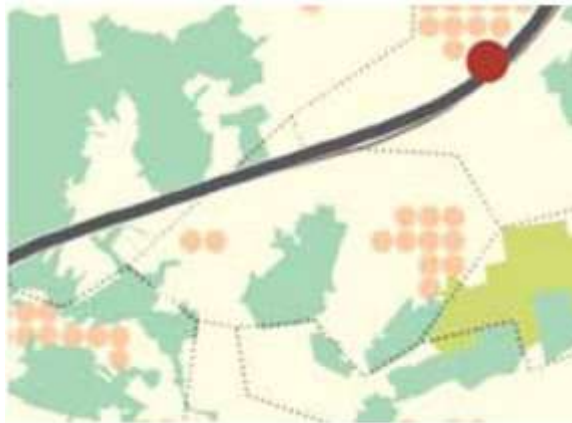
A ce jour, c'est le schéma applicable. Il a pour principal objectif de rééquilibrer l'espace régional. La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique, structurant l'évolution de la région en appui sur des pôles urbains majeurs. Un réseau de transports adapté aux priorités de l'aménagement régional dans le respect de la préservation des espaces naturels contribue à cet objectif.

A Vaugrigneuse, 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 Vaugrigneuse, 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

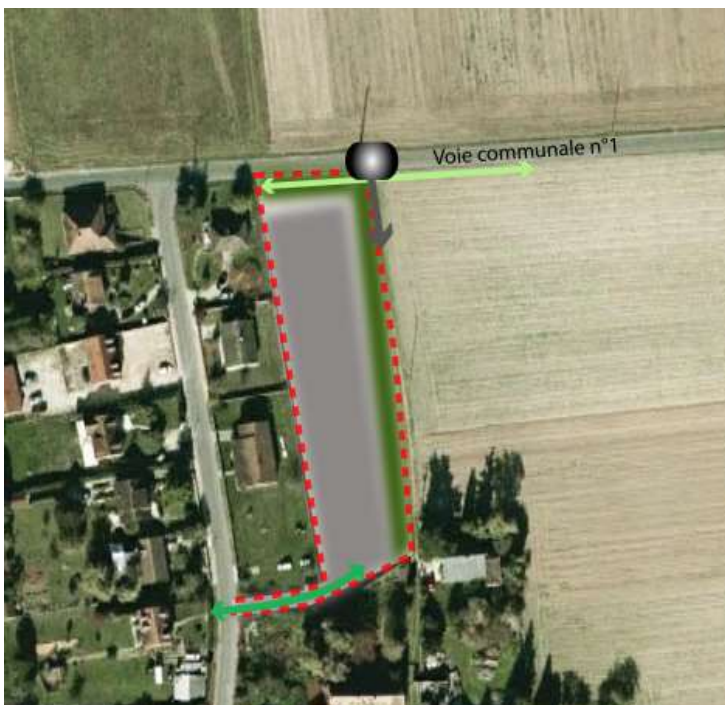


■ L'entrée de Machery

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...

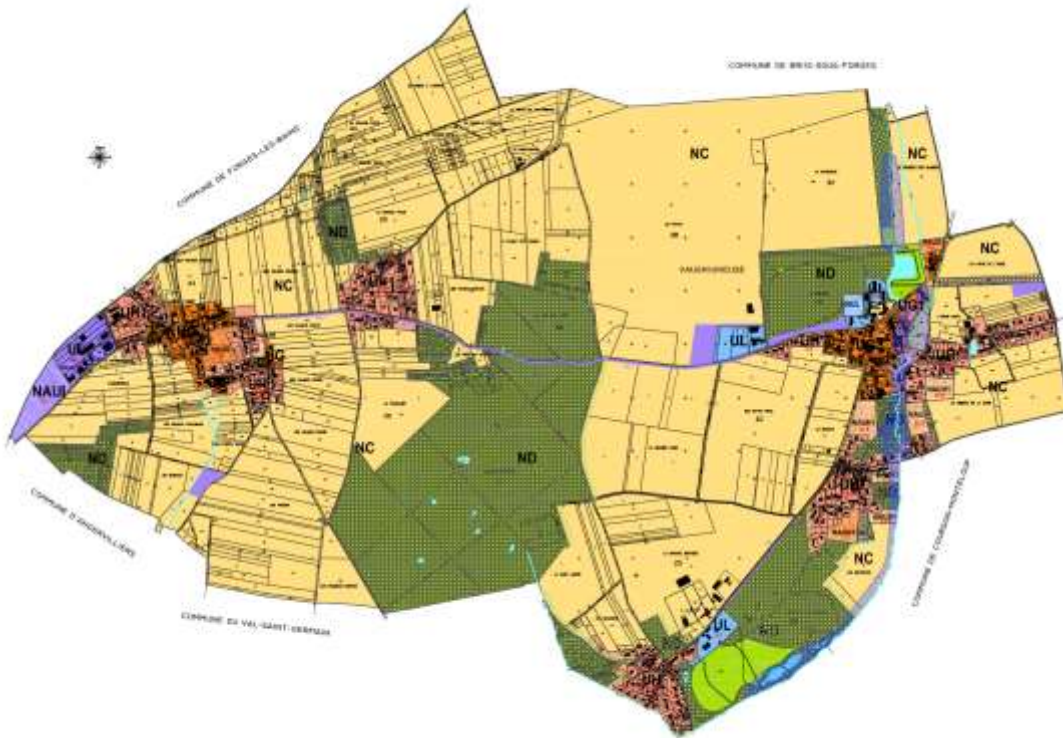
Les évolutions apportées dans la définition et la délimitation des nouveaux zonages appuient les grandes orientations politiques de la commune : *limiter le mitage des espaces naturels de qualité en privilégiant une densification au sein des parties urbanisées et en encadrant le développement des zones à urbaniser.*

Synthèse de l'évolution des zonages du POS au PLU

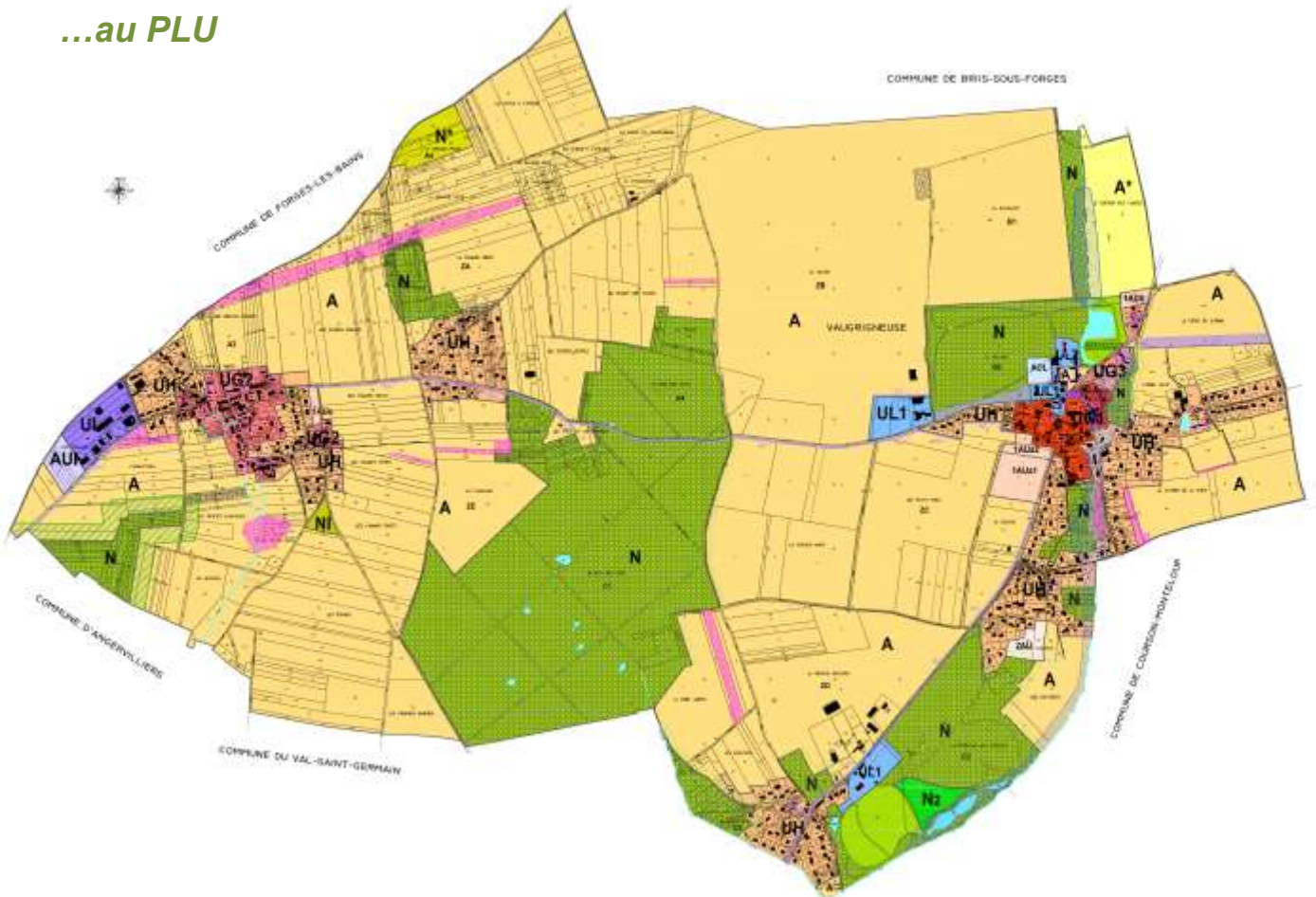
POS actuel		Zones du PLU		Modification du périmètre	
Zones urbaines					
Centre ancien traditionnel aggloméré	UG UG1	Centres agglomérés traditionnels Ilot ancien de l'entrée de ville constitué de l'église et de l'ancien moulin	UG1 UG2 UG3	Bourg de Vaugrigneuse (COS à 0,40) Hameau de Machery (COS à 0,30) 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 Petites 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...



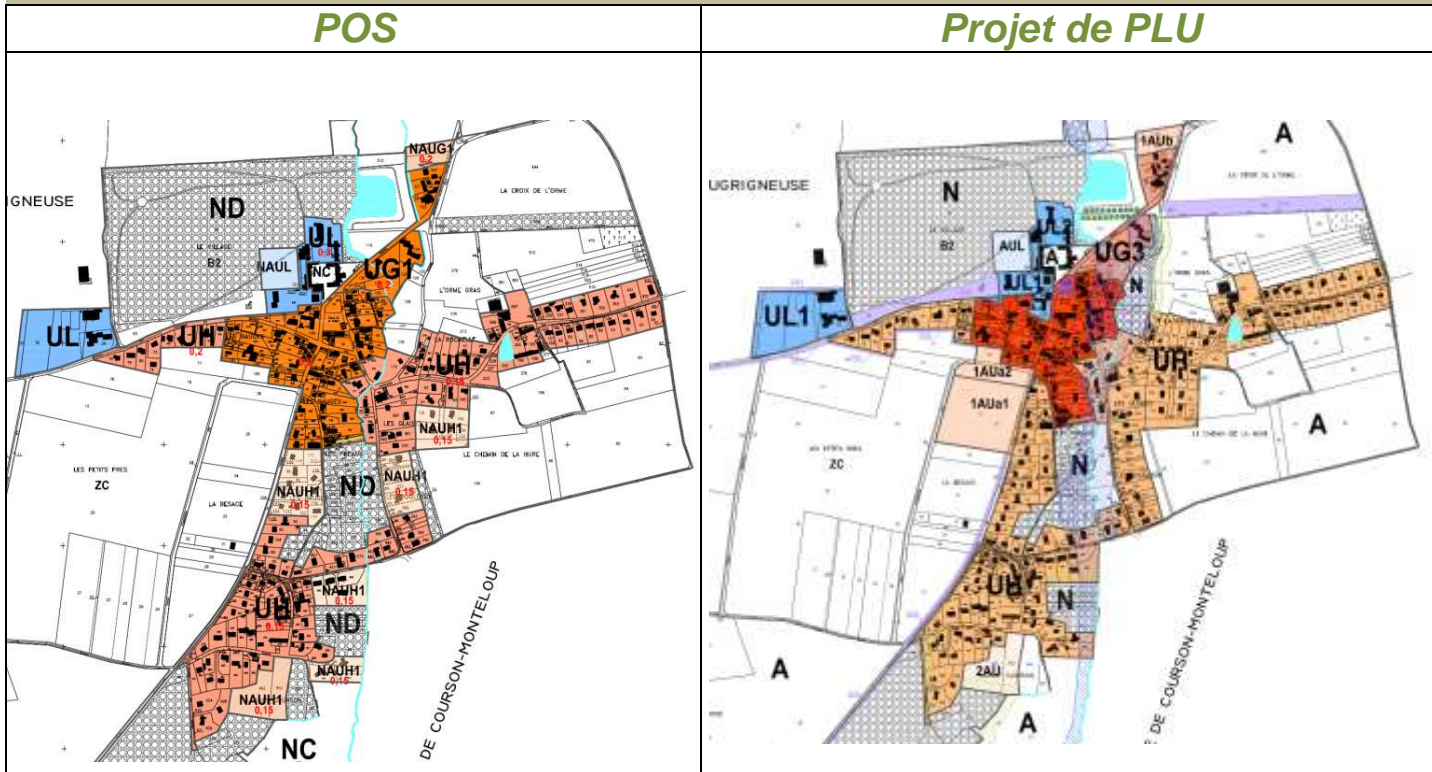
...au PLU



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.

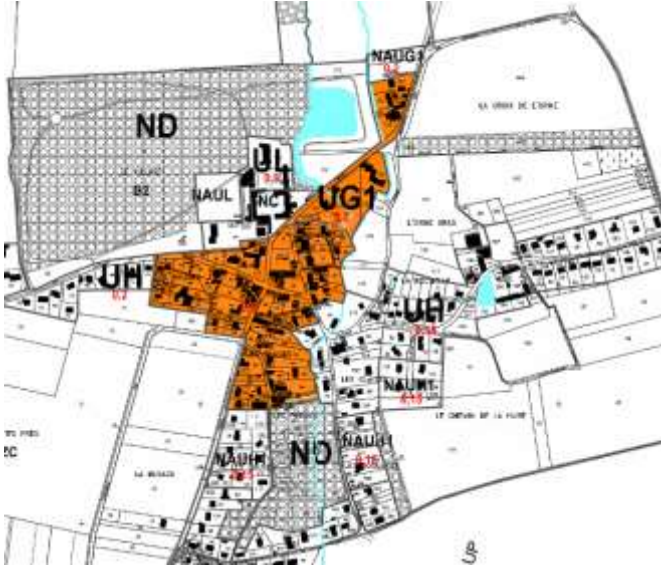


Des adaptations ont été réalisées dans les zones urbaines :

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

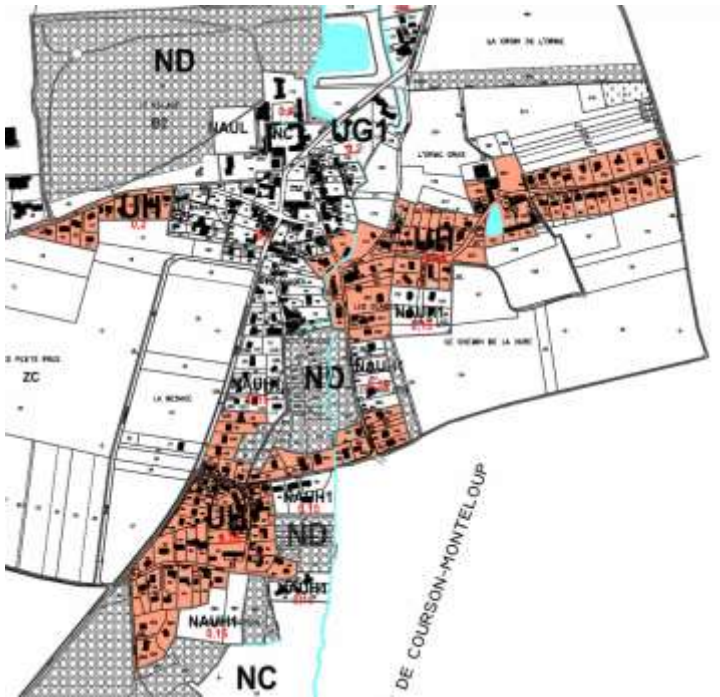


HOMOGENEISATION de la zone urbaine
(légère réduction de la zone UG liée à des adaptations mineures)

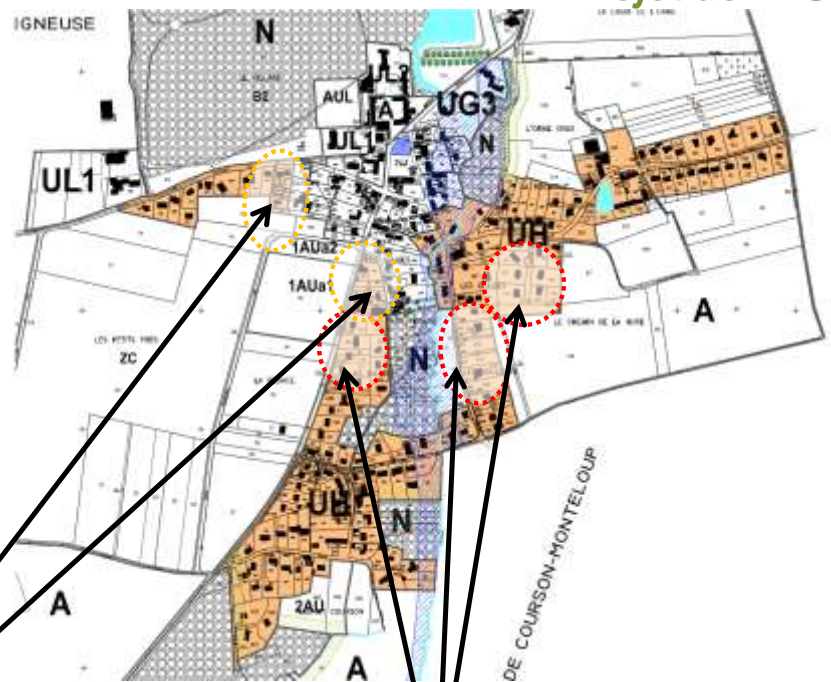
La zone UH

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



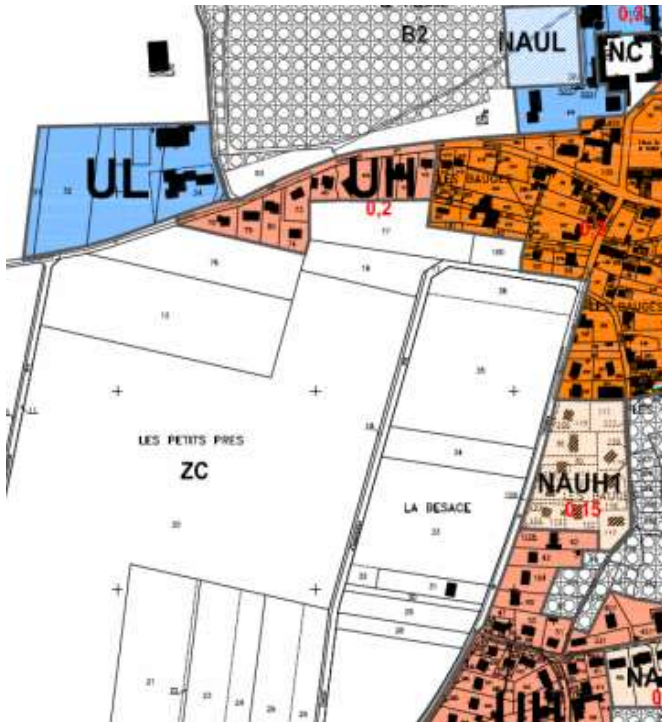
HOMOGENEISATION de la zone urbaine
Créer un tissu urbain cohérent

INTEGRATION des zones NAUH urbanisées en UH

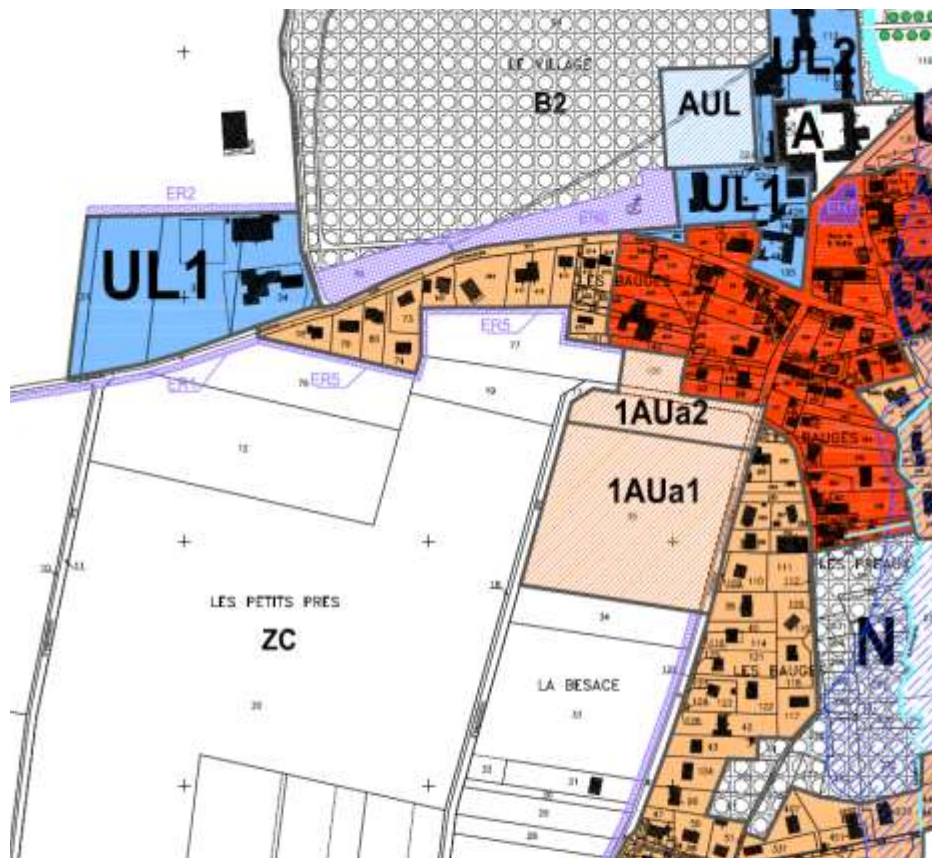
Les zones 1AUa1 et 1AUa2

Les zones 1AUa1 et 1AUa2 ont été créées sur des parcelles anciennement classées en zone NC au POS.

POS



Projet de PLU



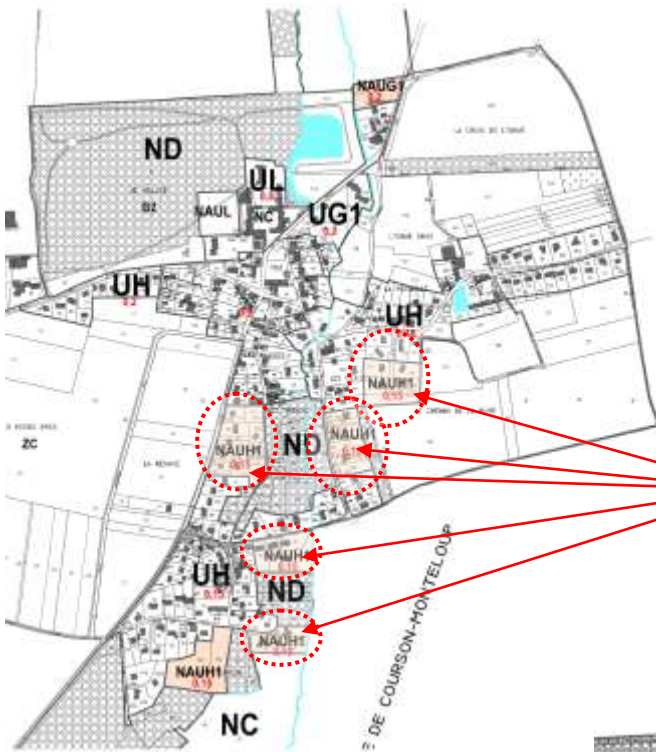
Les zones à urbaniser : 1AUb et 2AU

Deux zones à urbaniser du bourg figurant au Plan d'Occupation des Sols, non aménagées, ont été préservées dans le cadre du projet de PLU :

- la zone 1AUb, qui possède un réseau capacitaire en périphérie immédiate suffisante pour desservir les nouveaux aménagements urbains envisagés sur ce secteur. Conformément à l'article R123-6 du Code de l'urbanisme, cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation et d'un règlement définissant les conditions d'aménagement de la zone.
- la zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la mise en œuvre d'une modification du document opposable afin d'assurer une maîtrise du développement de ce secteur tant au niveau de la programmation que de leur insertion dans l'environnement existant.

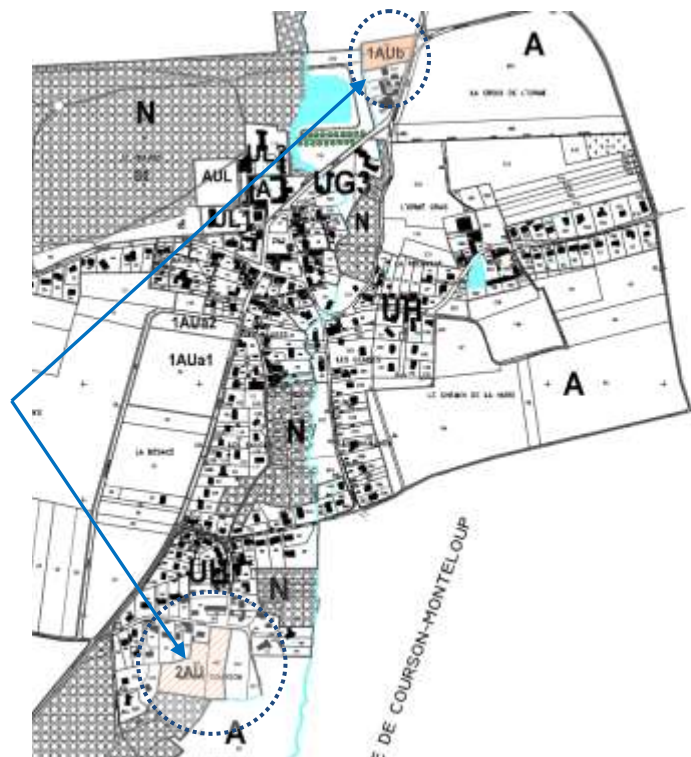
Les autres zones à urbaniser figurant au POS sur le secteur du bourg ont été intégrées dans les zones urbaines suite à leur aménagement.

POS



Intégration des zones à urbaniser en zone urbaine suite à leur aménagement

Projet de PLU



Maintien des zones à urbaniser

La zone UL et AUL

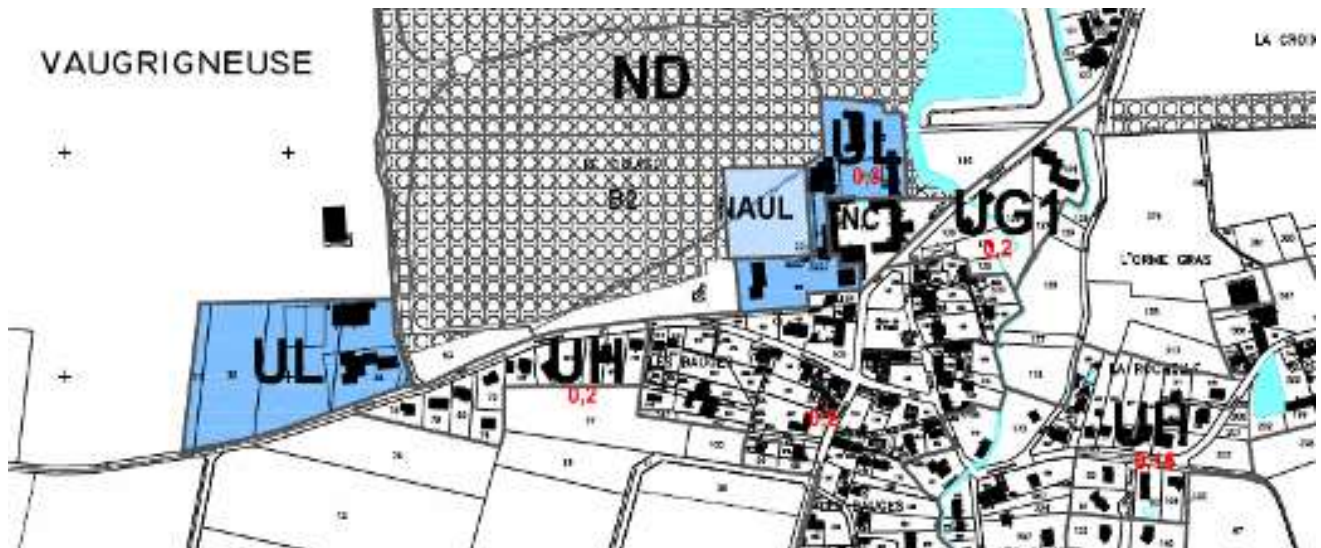
Les zones UL se situent dans le bourg de Vaugrigneuse et sur la Fontaine aux Cossons. Des adaptations mineures des limites ont été réalisées sur le bourg : intégration de la mairie et de l'école en zone UL, anciennement classées en zone UG au POS,

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.

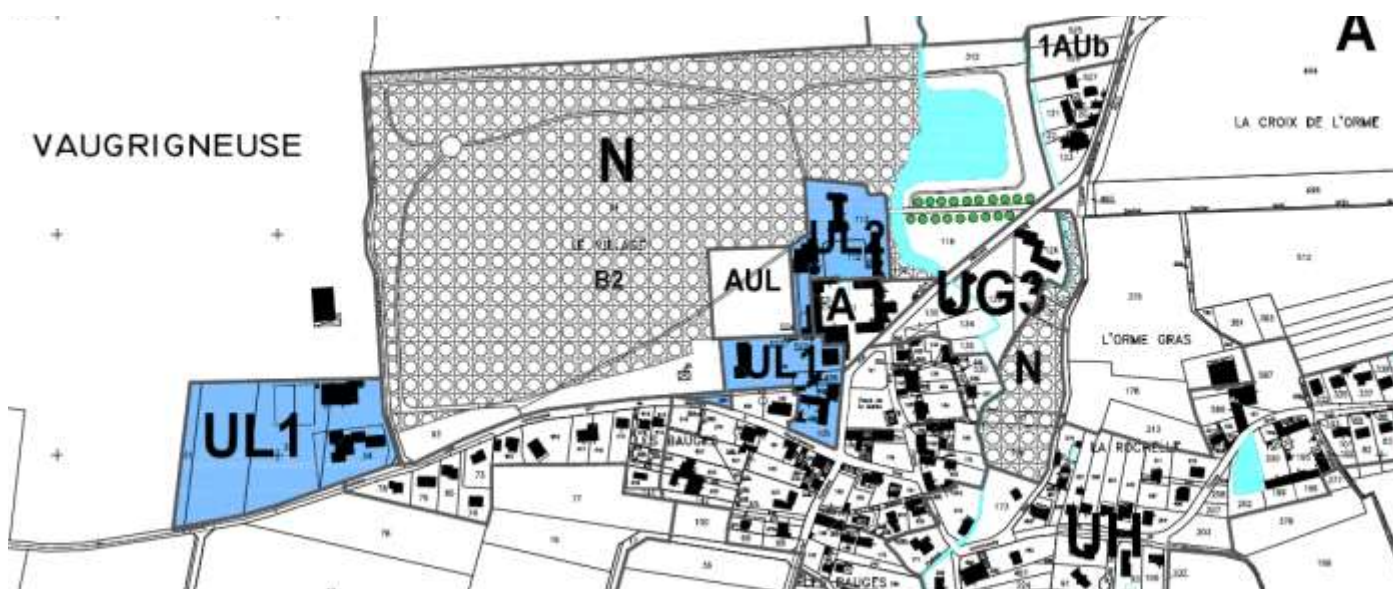
La zone à urbaniser NAUL a été maintenue dans le projet de PLU (zone AUL) afin de répondre aux besoins de la population à long terme.

Sur le bourg

POS

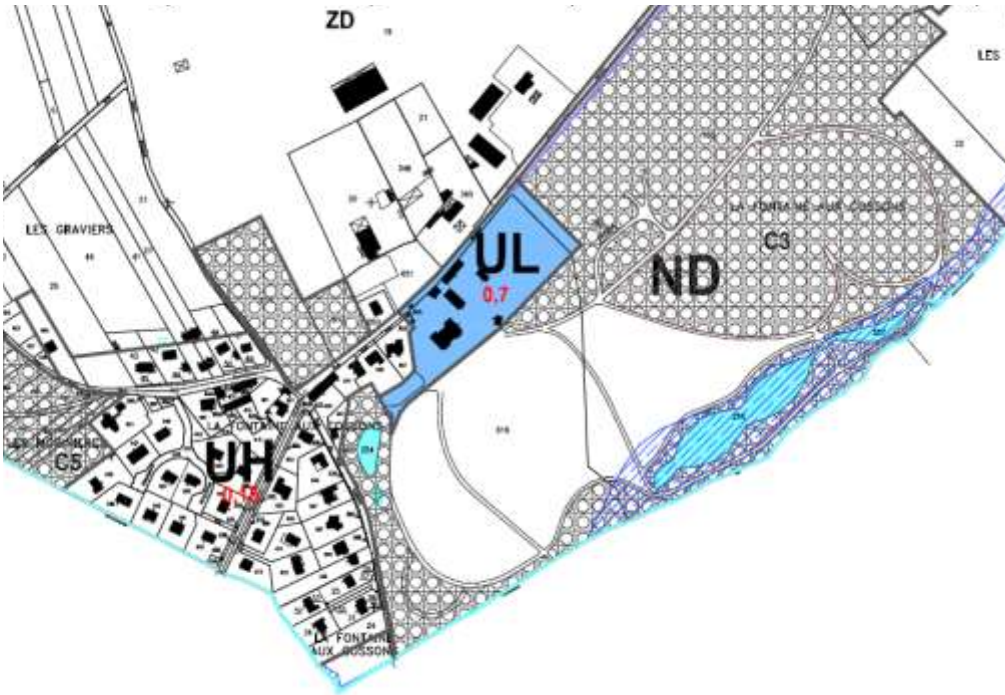


Projet de PLU

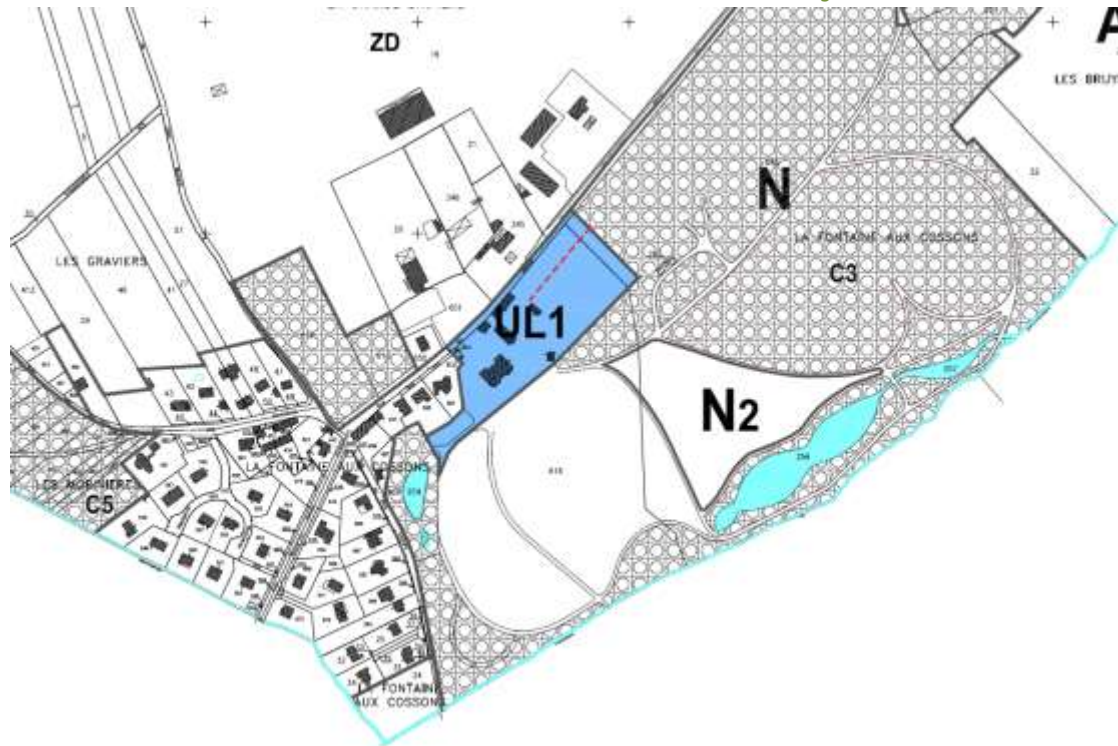


Sur la Fontaine aux Cossons

POS



Projet de PLU

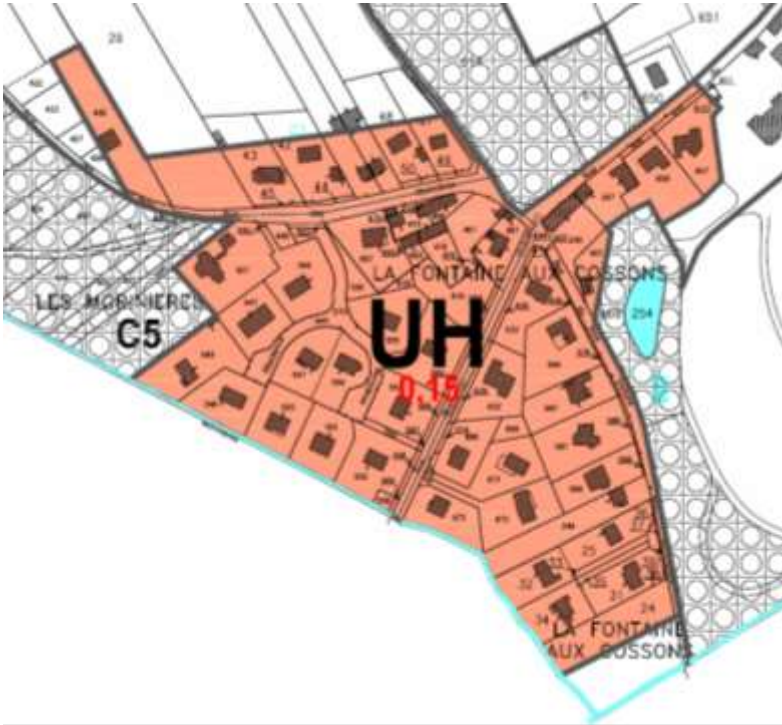


Sur la Fontaine aux Cossons

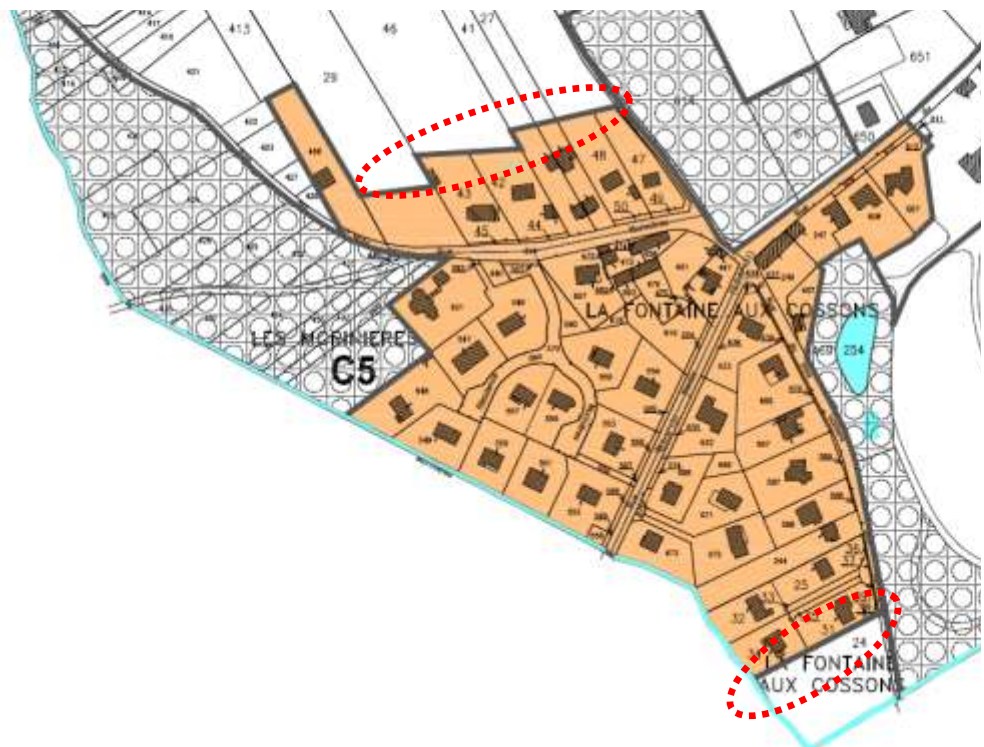
La zone UH

Des adaptations mineures de la zone ont été réalisées au Nord afin de corriger une erreur matérielle.

POS



Projet de PLU

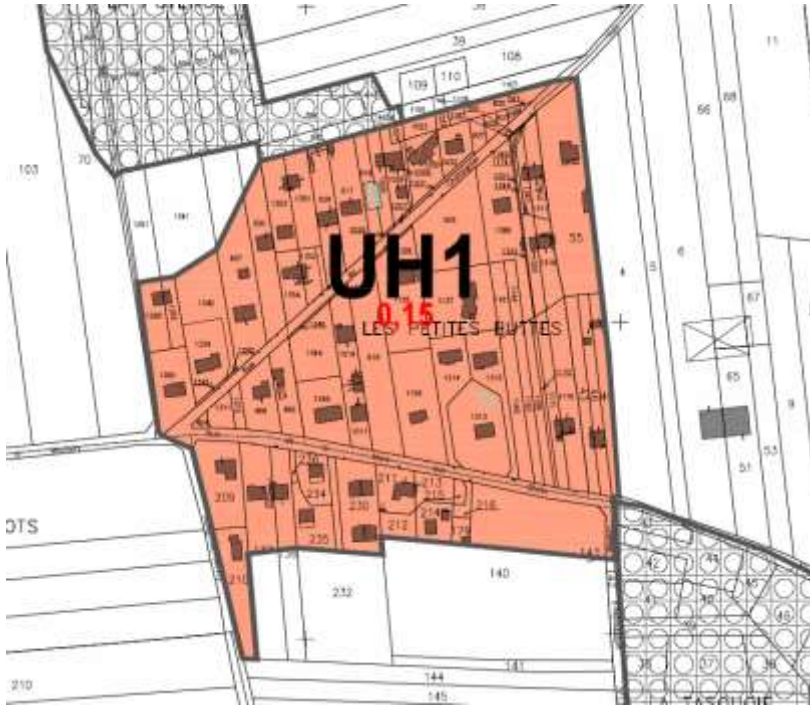


Sur les Petites Buttes

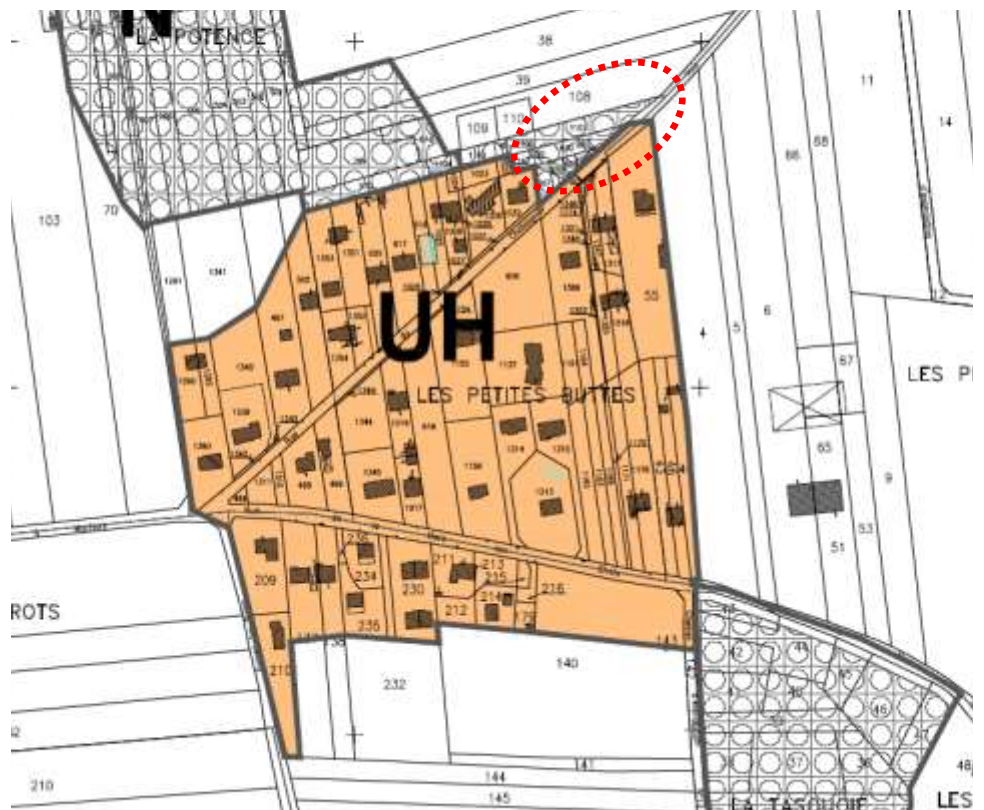
La zone UH

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

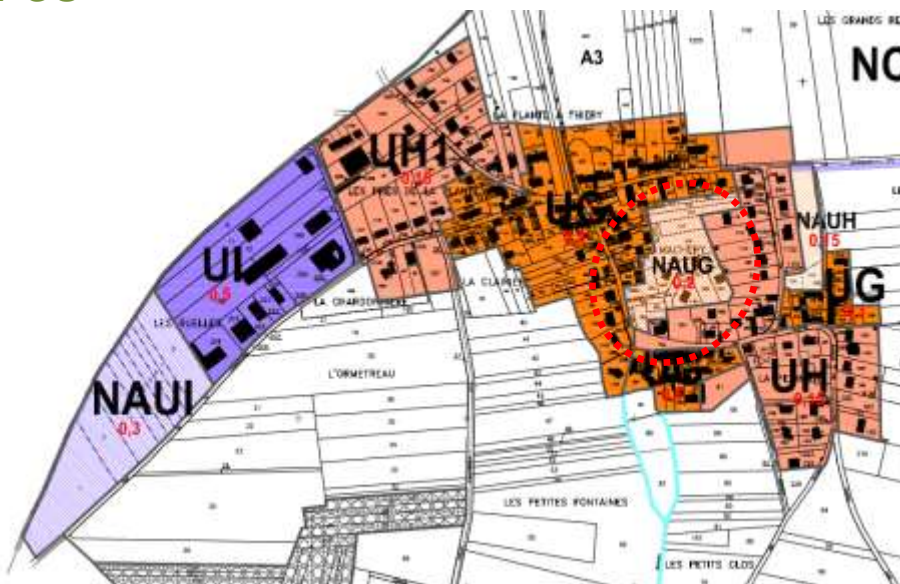


Sur Machery

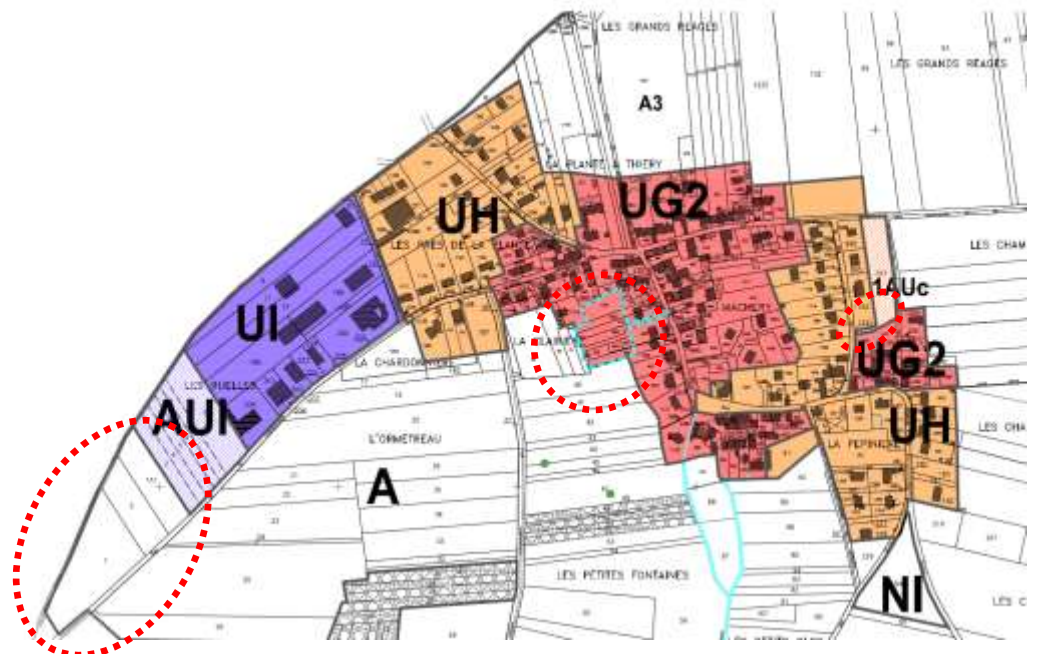
Plusieurs adaptations ont été réalisées sur le hameau de Machery :

- 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.

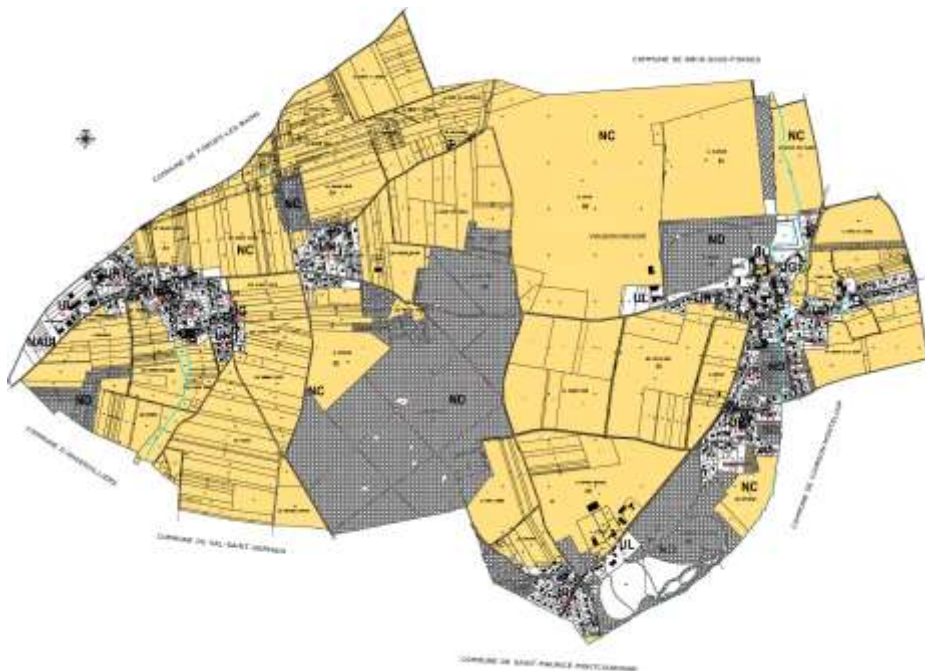
Il s'agit également de préserver les paysages remarquables. La zone A*, qui interdit toute nouvelle construction même liée à l'activité agricole, permet de protéger et de mettre en valeur d'un cône de vue désignant une perspective visuelle intéressante au Nord du Bourg de Vaugrigneuse, à partir de la 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 :

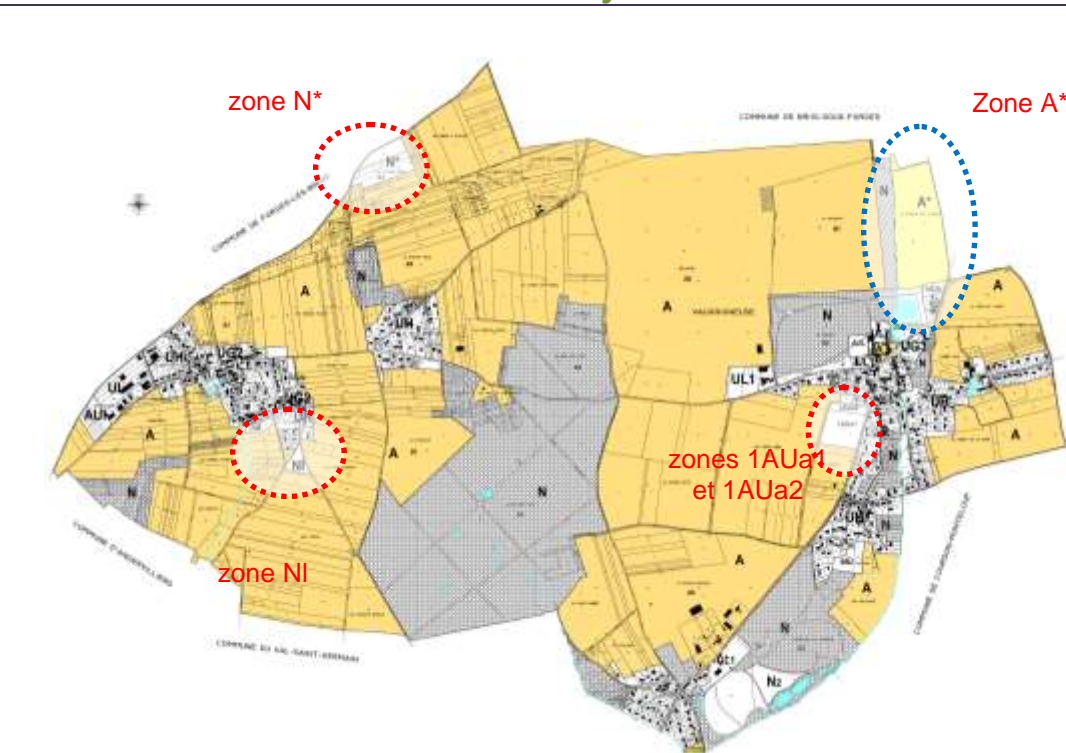
Le zonage A au PLU (relatif aux espaces naturels agricoles NC du POS) a été reporté. En conséquence des différentes évolutions énoncées dans les pages précédentes, les espaces agricoles voient leur superficie légèrement diminuée dans le cadre du projet de PLU : ouverture à l'urbanisation dans le cadre 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 :

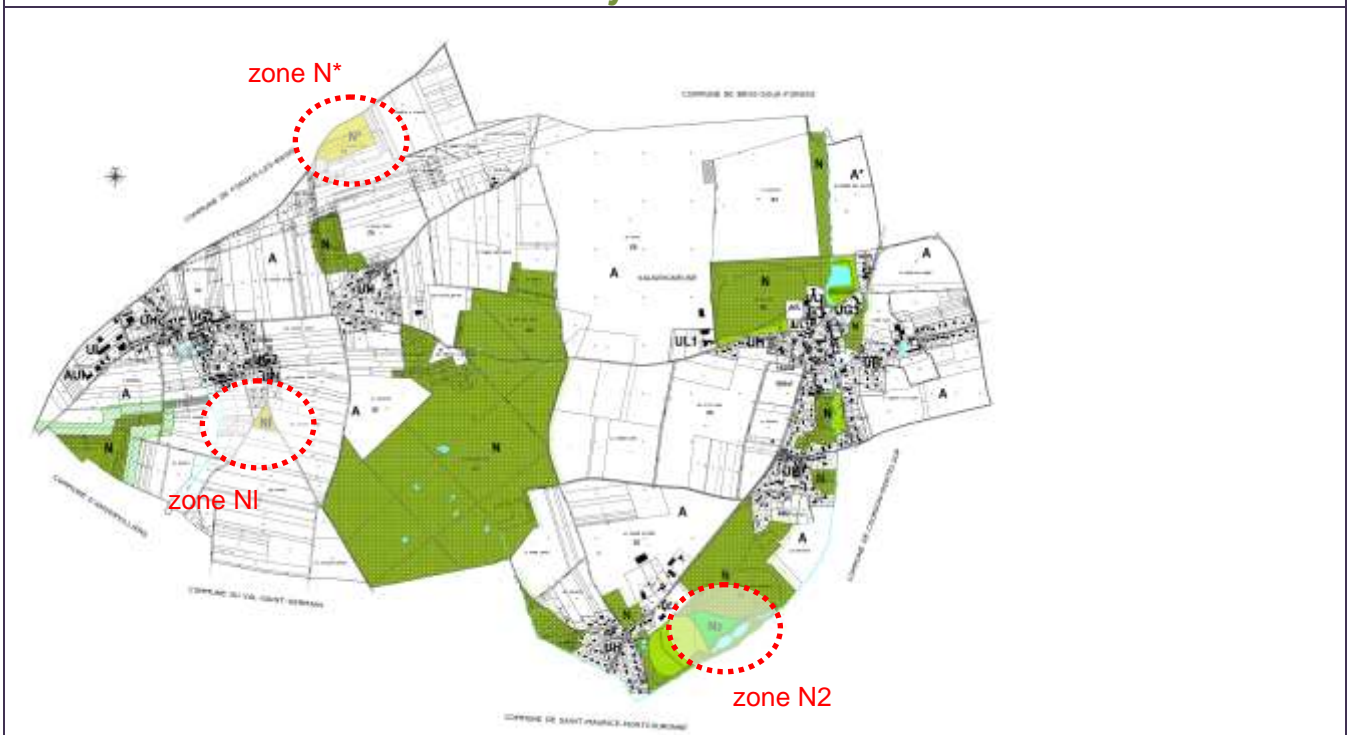
D'une manière générale, la surface des zones dédiées aux espaces naturels ont augmenté :

- 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

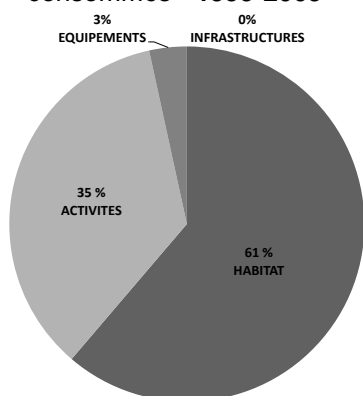
Méthodologie – ETAT 2

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.

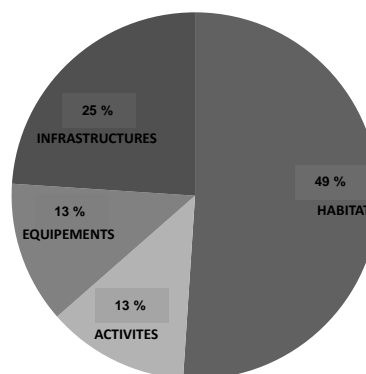


	Etat 0 (2000)	Etat 1 (2009)	Evolution		Etat 2 (objectifs)	
	Surface (ha)	Surface (ha)	(en ha)	en %	(en ha)	en %
Habitat	52,96	59,06	6,10	11,52	4,40	7,4
Activités	6,02	9,54	3,52	58,44	1,20	12,6
Equipements	2,74	3,08	0,34	12,31	1,1 + 0,2 ha (ER)	42,2
Infrastructures	10,47	10,47	0,00	0,00	2,30	22,0
Total	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 reculement 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 capacitaire 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 paysagère 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 : <ul style="list-style-type: none"> - en retrait d'au moins 15 m du bief du Moulin, - sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, - 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 2,50 m, si la façade comporte des vues non directes. <p>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.</p>	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 faîtage. 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:

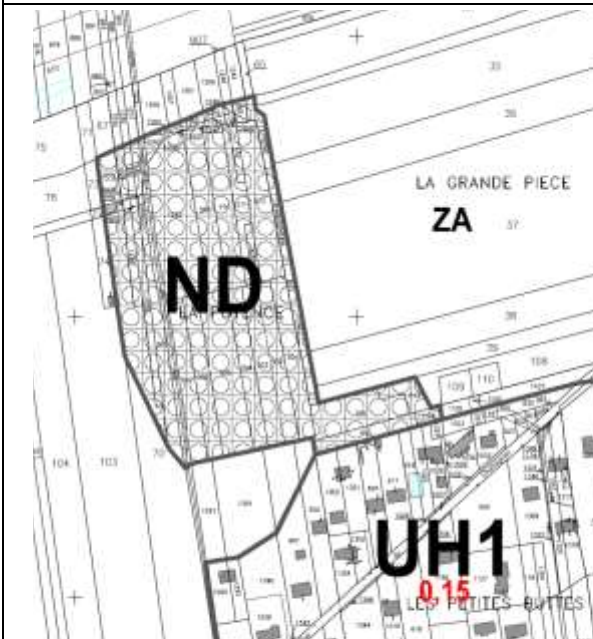
- prendre en compte les cheminements au sein de ces espaces,
- permettre une gestion plus adaptée et préserver les milieux naturels sensibles.
- reconnaître des espaces boisés au Nord-Est des Petites Buttes,
- supprimer la trame EBC sur des espaces agricoles exploités.

Projet de PLU

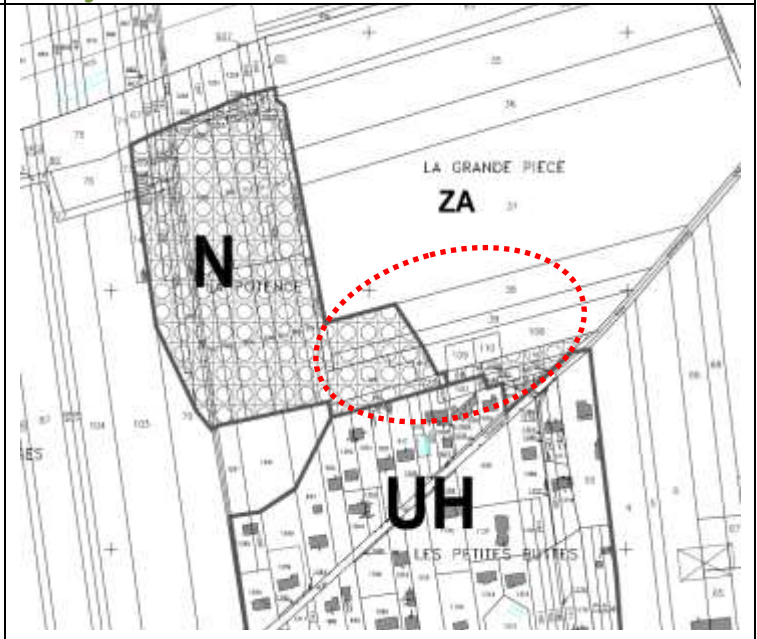


Reconnaître des espaces boisés au Nord-Est des Petites Buttes.

Au POS...



Projet de PLU



Vue aérienne de la partie des Petites Buttes – Google Earth

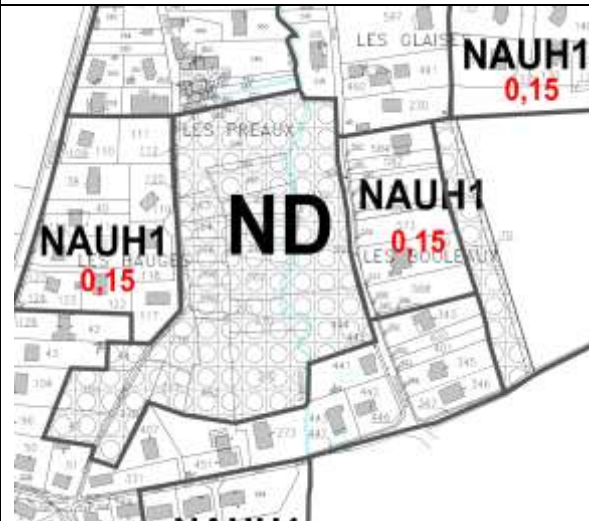


Entrée Nord des Petites Buttes, depuis la rue des Châtaigniers

**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

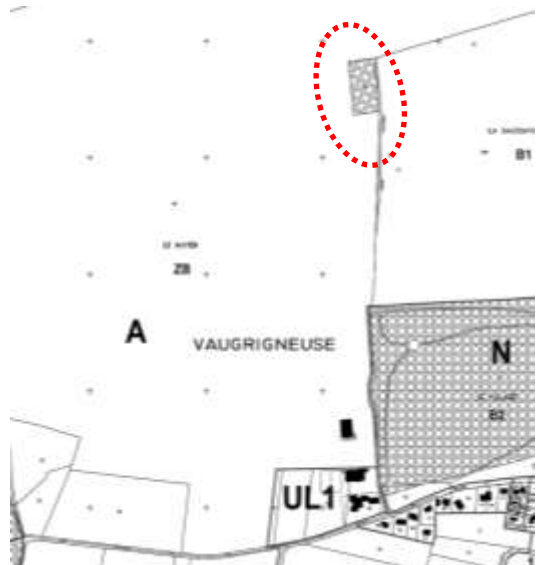


La trame EBC a été supprimée sur le bois d'Annette. Un emplacement réservé a été mis en place sur cet ancien alignement d'arbres en vue de la mise en valeur de cet espace, dont le caractère paysager marque l'entrée Nord du Bourg de Vaugrigneuse.

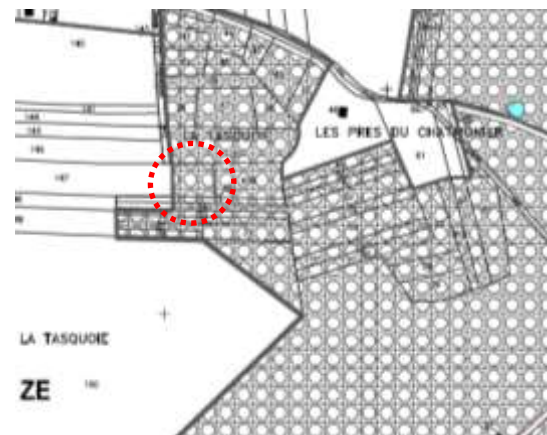
Assurer la compatibilité entre le PLU et les ENS

Au POS...

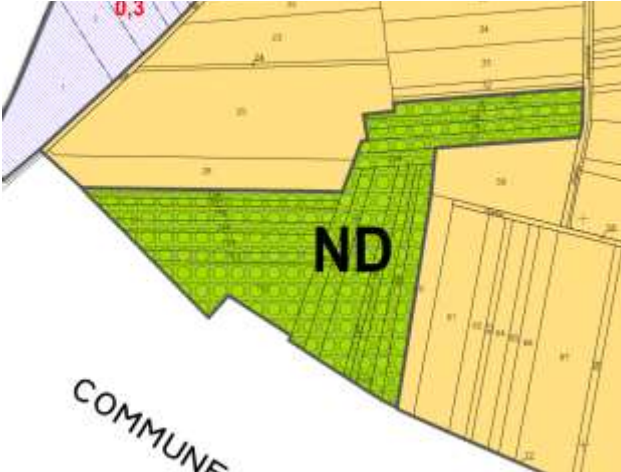
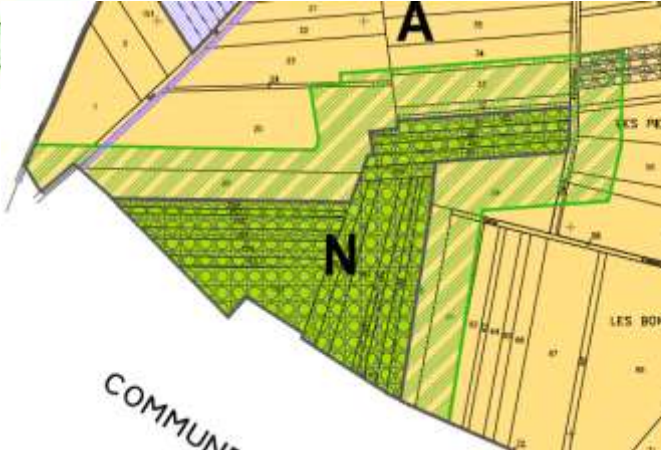
Projet de PLU



Sur le secteur du Noyer, un massif boisé implanté dans le paysage agricole a été protégé par une trame « Espace Boisé Classé ».



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.

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.




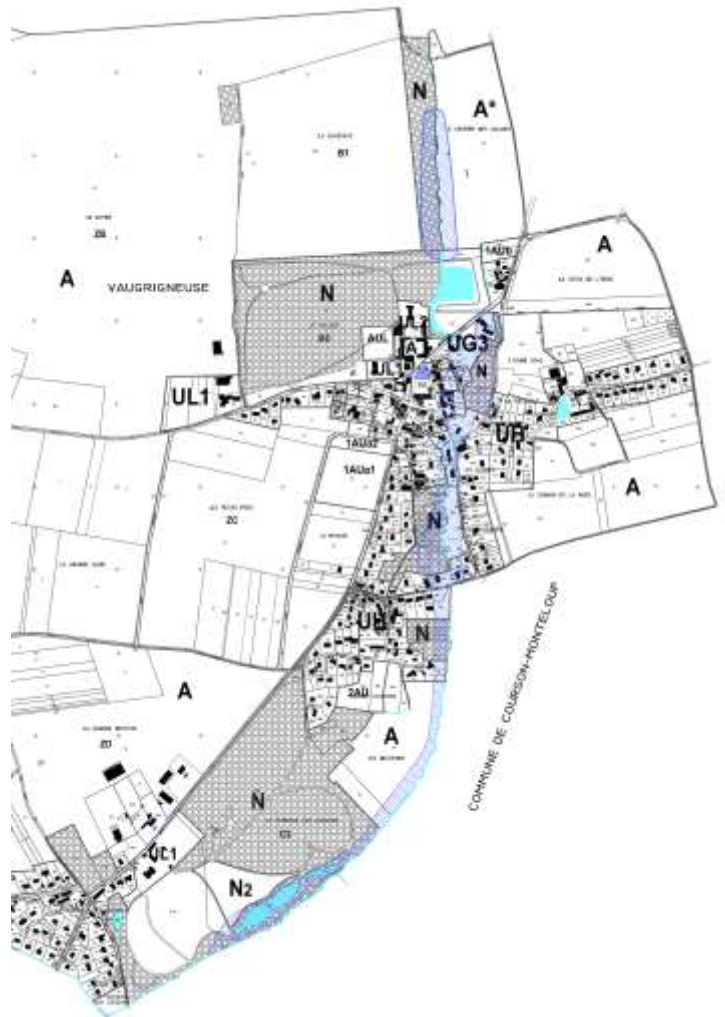
Marge de recul

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°

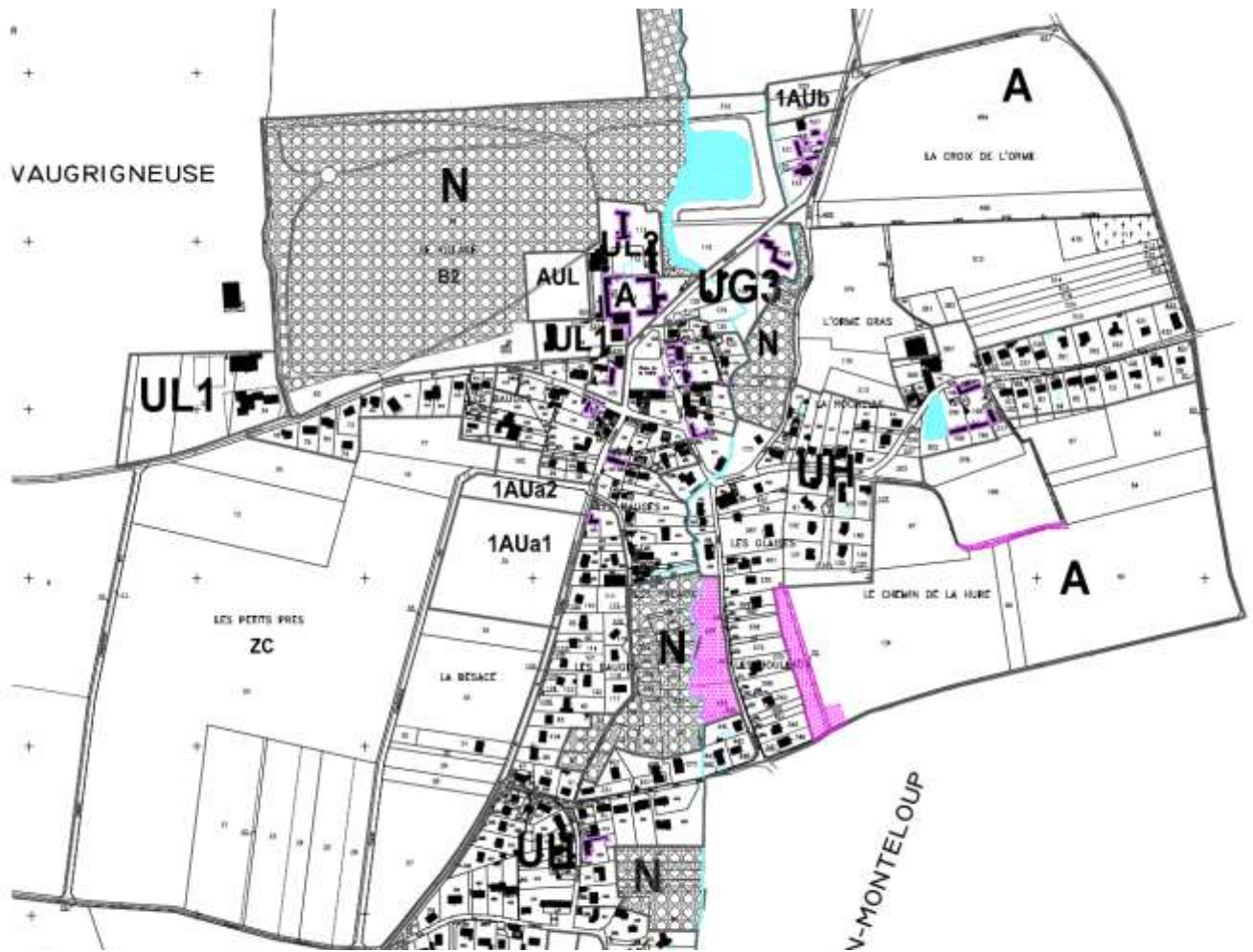
Un recensement des éléments remarquables a permis d'identifier certains éléments dont la préservation sera recherchée à travers le PLU.

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

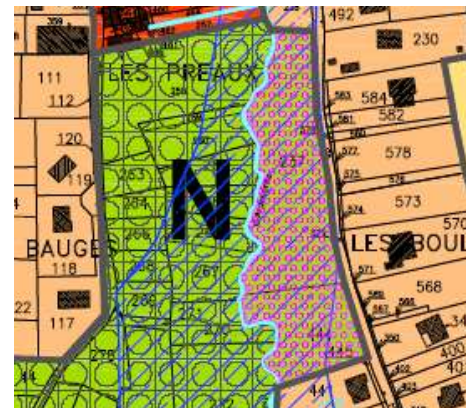
Certaines constructions existantes présentent des qualités patrimoniales ou architecturales. Afin de les préserver, la municipalité a souhaité les recenser et définir des prescriptions particulières en cas de travaux ou d'aménagement.



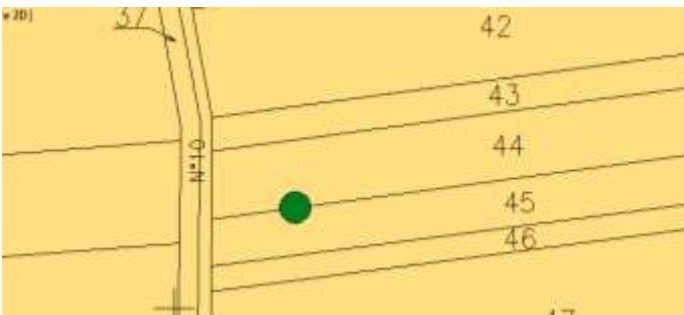
Ainsi que l'alignement d'arbres du domaine du Château, mais également des espaces paysagers, des arbres remarquables, des taillis et des anciens vergers à préserver :



● ● ● 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



Cours d'eau, mares, pièces d'eau et bassins



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 ECONOMIE	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
	Préservation des spécificités du tissu ancien	Dans toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> Classement en zone UG des secteurs d'habitat à caractère traditionnel Identification des bâtiments et des cours remarquables au titre du L123-1-5 7° du CU Des implantations imposées (marge de recul) dans la zone UL.
PRESERVER LE PATRIMOINE	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 Informers 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-communales.</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 <i>(R.121-14 à R 121-17 du code de l'urbanisme).</i></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 (aménagements 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 %	5,1 ha	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 %	

