



Plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Vaugrigneuse

Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Dossier enquête publique

Projet de création d'hébergements touristiques éco-responsables dans le parc du Château de Vaugrigneuse

2 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU approuvé par le conseil municipal en date du 29 novembre 2013
Modification n°1 du PLU approuvée par le conseil municipal en date du 5 décembre 2022

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE
2. PRESENTATION DU SITE ET DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET
3. UN PROJET D'INTERET GENERAL
4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX
5. PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES POUR LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

1. Le choix de la procédure

Le projet visé par la présente procédure a pour objectif de permettre la réalisation d'hébergements touristiques éco-responsables, sous la forme de lodges en bois de faible gabarit, à proximité du Château de Vaugrigneuse. **Ce projet nécessite l'évolution de plusieurs pièces du PLU applicable :**

- **L'ajustement du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).** La cartographie du PADD identifie le site en partie en espaces boisés. Bien que le projet ne prévoit l'abattage d'aucun arbre, la cartographie doit être ajustée pour préciser la nécessaire création des hébergements entre les arbres. Le texte du PADD sera également complété en ce qui concerne le développement d'activités économiques touristiques.
- **La modification du plan de zonage,** qui classe le site en zone N et identifie le site en partie en espace boisés classés au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme. La zone d'aménagement des hébergements sera classée N3, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Un secteur à plan masse, permettant de préciser les secteurs d'implantation des constructions et les gabarits, conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, sera ajouté afin d'encadrer strictement les nouvelles constructions.
- **La modification du règlement,** précisant les spécificités de cette nouvelle zone N3 sur la zone d'intervention

Or une modification, même mineure, d'une orientation inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions Code de l'urbanisme.

Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L 153-54 du Code de l'urbanisme définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opérations d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général. Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 153-54. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la commune en fin de procédure.

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Localisation de la commune de Vaugrigneuse

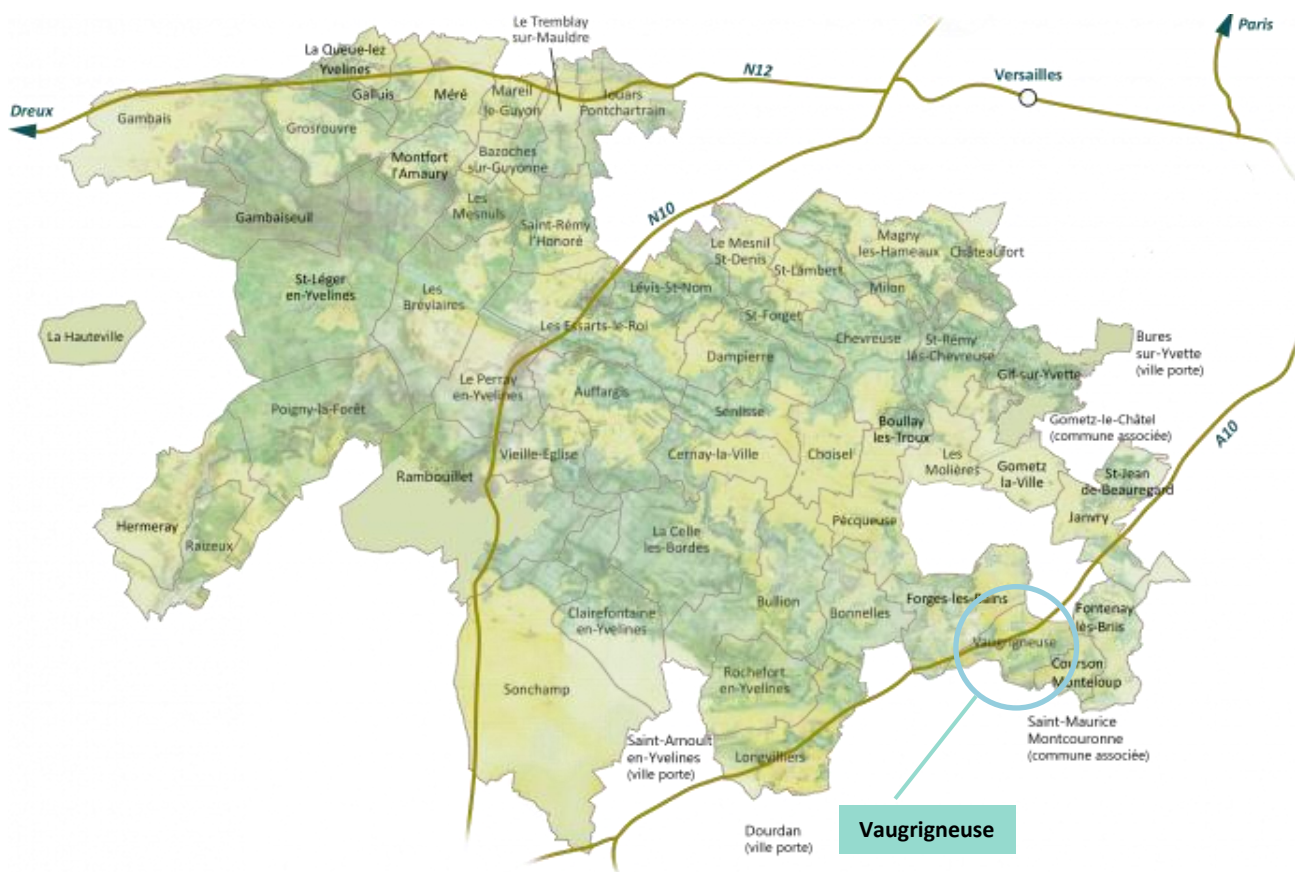
Vaugrigneuse est une commune périurbaine de la Région Ile-de-France, située au cœur Ouest du département de l'Essonne, à environ 30 km au Sud de Paris. Localisée dans la partie rurale de l'Essonne, Vaugrigneuse appartient à la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL).

Le territoire de Vaugrigneuse est limitrophe des communes de : Forges-les-Bains et Briis-sous-Forges au Nord-Ouest, Angervilliers à l'Ouest, Courson-Monteloup à l'Est, Saint-Maurice-Montcouronne et Val-Saint-Germain au Sud.

Le territoire communal s'inscrit dans la région naturelle du Hurepoix, qui se caractérise par une alternance d'agriculture et de boisements. Le territoire de Vaugrigneuse, d'une superficie d'environ 606 hectares, est principalement marqué par des espaces naturels et agricoles qui couvrent près de 2/3 du territoire communal.

La commune fait partie du périmètre du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse.

Plans de localisation de la commune au sein du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse

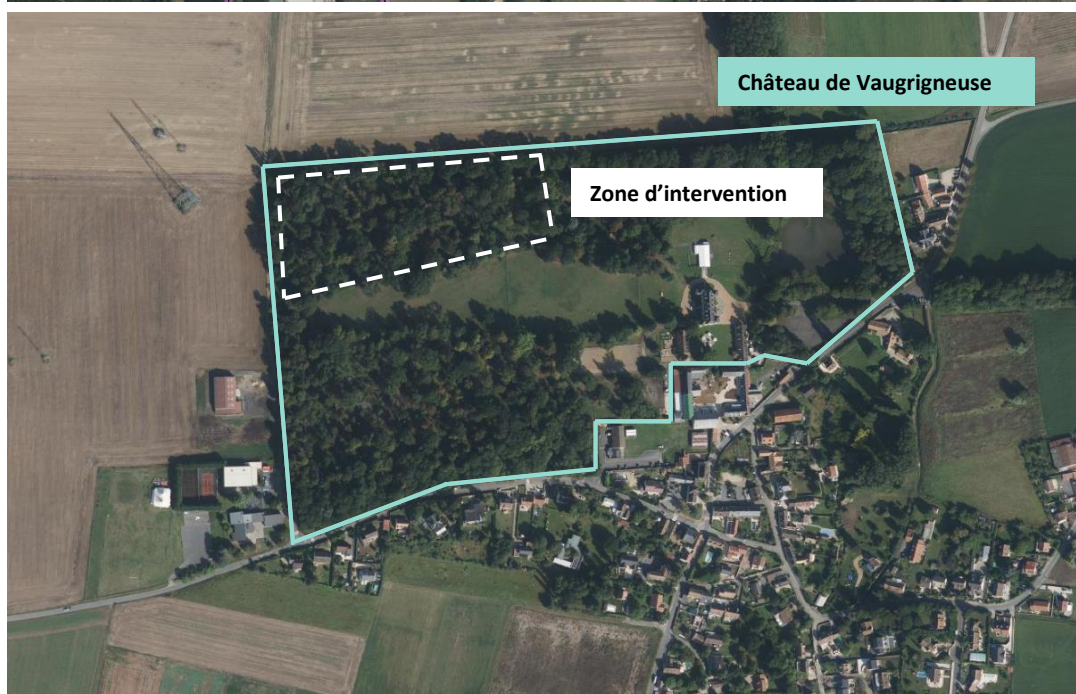


2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Localisation du site sur le territoire communal

Le projet est localisé dans la partie Est du territoire communal, au Nord du bourg et donc à proximité directe de la mairie. Le domaine est longé à l'Est par la départementale 131, au Sud par la Rue du Bois des Nots et à l'Ouest par le Chemin du Noyer. La partie Nord est localisée à proximité d'espaces agricoles.

Plans de localisation du site



2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Historique du site

Le domaine du Château de Vaugrigneuse trouve ses racines au Moyen-Âge mais prend réellement vie au début du XVII^e siècle sous la propriété de Jean Heroard. Considéré comme le premier vétérinaire français et médecin des rois, il est notamment très proche de Louis XIII. Il y fait construire le château en 1602 qui aura depuis changé plusieurs fois de propriétaires mais est resté peu modifié.

Le Château fait aujourd'hui parti du patrimoine bâti remarquable de la ville, participant ainsi à son identité.

Château de Vaugrigneuse



Vue de la perspective



Présentation du site


La zone d'intervention est située sur la parcelle n°94 du cadastre de Vaugrigneuse.

L'espace présente une couverture boisée, au cœur de la parcelle. Cette couverture encadre le domaine au Nord et au Sud, dégagant ainsi une perspective paysagère de grande qualité sur le Château depuis le Chemin du Noyer, à l'Ouest, qui constitue l'accès. Ces couvertures et perspectives demeureront inchangées après la mise en œuvre du projet. Le projet prenant place de manière complètement intégrée par une approche paysagère.

La parcelle représente une surface totale d'environ 13,4 ha et la « zone d'intervention » où seront localisés ponctuellement les lodges, représentent une surface de 3 ha.

Plan cadastral de Vaugrigneuse



 Zone d'intervention

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Occupation actuelle du site :



Vues de l'environnement proche existant















Vues de l'environnement lointain existant

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

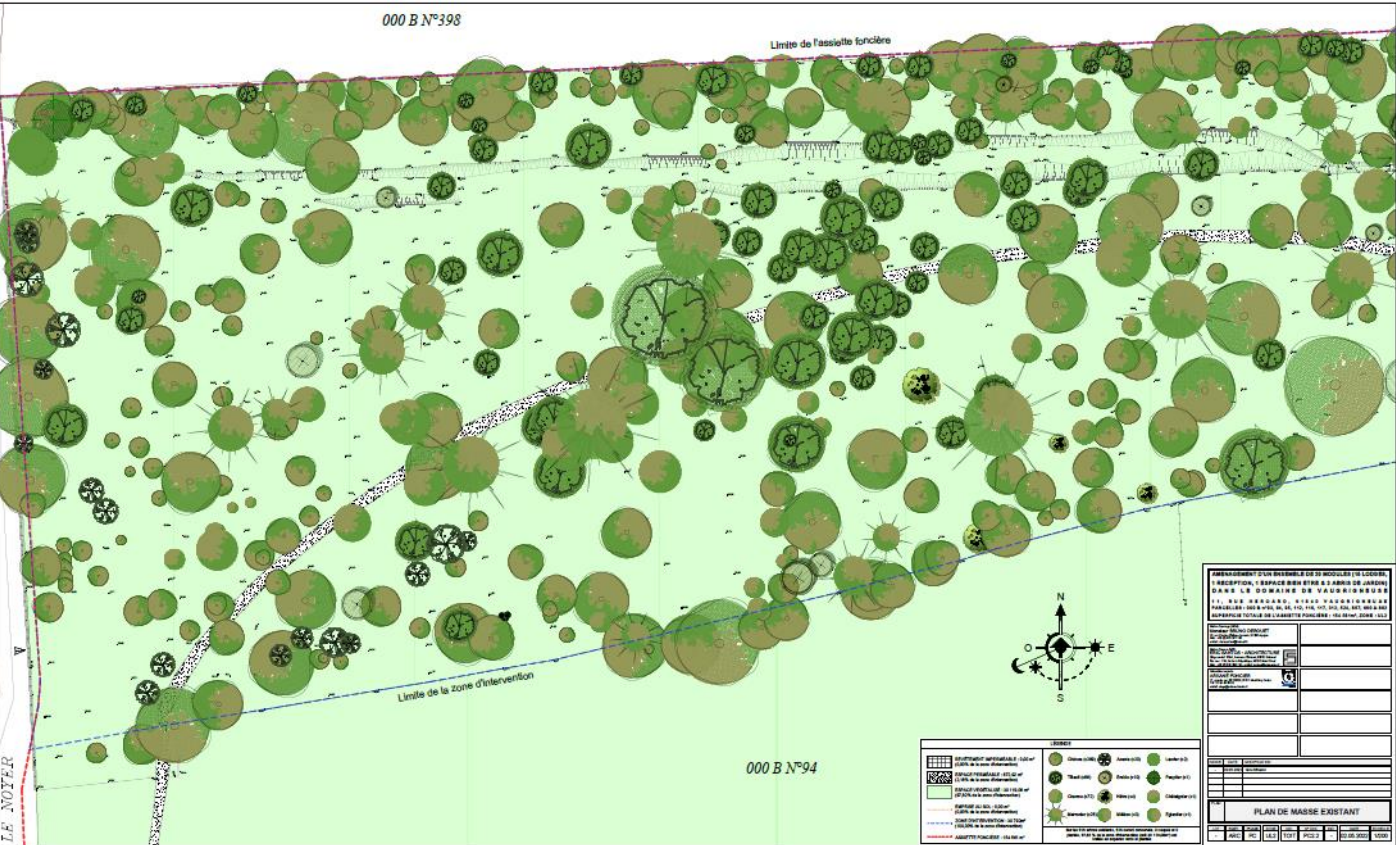
Etude végétale du terrain existant

La réalisation d'une étude végétale détaillée a été faite par un géomètre/paysagiste afin de relever la taille et l'essence de chacun des 516 arbres présents dans la zone d'intervention.

Cette étude a permis de décider de l'implantation de chaque construction et aménagement de sorte à n'impacter aucun arbre.

LÉGENDE					
	Chênes (x289)		Acacia (x20)		Laurier (x2)
	Tilleul (x88)		Erable (x10)		Peuplier (x1)
	Charme (x72)		Hêtre (x4)		Châtaignier (x1)
	Marronnier (x25)		Mélèze (x3)		Eglantier (x1)
Sur les 516 arbres existants, 516 seront conservés, 0 coupés et 0 plantés, 96,39 % de la zone d'intervention (soit 29 677,31m²) est traitée en espaces verts et plantés					

Plan de masse existant



Source: Eric Santos, architecture

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Présentation du projet

Le château de Vaugrigneuse appartient aujourd'hui à une famille qui fait vivre le domaine grâce à diverses manifestations professionnelles (journée d'études, présentation et lancement de produits, conventions...) comme privées (réceptions de mariages, anniversaires...).

Ces activités de réception connaissent un réel succès et présentent une opportunité de développement économique et touristique pour la commune de Vaugrigneuse autant que pour la communauté de commune du Pays de Limours. En effet, le château organise déjà une vingtaine de mariages par année et reçoit 1 à 2 demandes par semaine d'accueil de séminaires professionnels sur plusieurs jours, auxquelles il ne peut répondre pour le moment par manque d'hébergement touristique.

De ce fait, le château de Vaugrigneuse cherche aujourd'hui à élargir ses capacités d'accueil, ne disposant pour l'instant pas d'hébergement sur place, afin de pouvoir répondre à la demande croissante de clients souhaitant séjourner plusieurs jours dans le domaine.

Ce projet répond par ailleurs à une étude de la Communauté de Commune du Pays de Limours révélant un réel manque d'hébergements hôteliers sur le territoire, contraignant la possibilité de développer l'économie touristique d'un territoire pourtant riche en ressources patrimoniales et naturelles.

Le maître d'ouvrage et porteur du projet, propose alors la création d'une activité hôtelière au sein du domaine, sous la forme de 20 modules écologiques en bois, sans fondation comprenant 15 lodges, 1 réception, 1 espace bien-être et 3 abris de jardins, situés dans la partie boisée, au Nord-Ouest du domaine. L'hébergement projette une capacité d'accueil maximale de 30 adultes et 10 enfants.

L'objectif principal du projet est donc d'offrir des hébergements responsables aux clients, leur permettant de profiter tout autant du cadre environnemental de la région que du Château. Ce projet s'inscrit dans une réelle démarche de développement durable et touristique local, présentant comme enjeu principal la préservation du site actuel.

Afin de créer ces nouveaux hébergements, le projet nécessite une intervention sur un site actuellement en zone naturelle et espace boisé classé au PLU de la commune. Ce projet a été travaillé dans une démarche vertueuse: aucune fondation n'est prévue afin de ne pas porter atteinte au système racinaire. Disposé entre les arbres, sans en abattre aucun grâce à un plan paysager préalable repérant chaque sujet avec précision, le projet se présente sans impact et dans le respect des normes environnementales actuelles.

Le projet sera prochainement desservi par deux investissements majeurs dans la communauté de communes :

- Le réseau cyclable de la CCPL qui permettra aux clients de se déplacer à vélo sur le site en toute sécurité sur l'ensemble du territoire,
- Proximité de la gare autoroutière de Briis-sous-Forges située à moins d'un kilomètre du projet, desservie par les lignes Express 91-02 et 91-0, ce qui permet d'accéder en transports en commun rapidement depuis Paris.

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Constructions prévues pour l'implantation du projet

Aménagement d'un ensemble de 20 modules « responsables » dans leur conception, leurs matériaux et leur implantation

- 15 lodges de 17,02 m² de surface de plancher chacun (soit un total de 255,30 m²),
- 1 réception de 51,76 m² de surface de plancher,
- 1 espace bien être de 48,72 m² de surface de plancher,
- 3 abris de jardin de 10,11 m² de surface de plancher chacun (soit un total de 30,33 m²)
- Chaque module sera posé sur des pieds en bois, sur le terrain naturel existant, sans aucune fondation, et fabriqué en atelier, privilégiant des matériaux organiques s'intégrant dans l'environnement proche grâce à une apparence simple et à une palette de couleur neutre.
- Le caractère totalement réversible du projet : chaque **module de plain-pied restera mobile et pourra être supprimé le cas échéant sans aucun impact, étant donné l'absence de fondation, les modules étant posés au sol.**
- (Les constructions envisagent à terme des solutions les rendant autonomes en eau et en énergie.)
- **La création d'emplois liés à la construction des modules.** Les constructions prévues seront réalisées sur mesure et à la main, en atelier, par une équipe qualifiée d'artisans : charpentiers, menuisiers, ébénistes, couvreurs, monteurs, plombiers et électriciens. La société française Quadrapol a été retenue par le porteur de projet pour mener à bien ces constructions en bois...

Délimitation de l'implantation des futures constructions

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Aménagements prévus pour l'implantation du projet

Aménagement d'un espace de stationnement

- Le projet prévoit un espace de stationnement situé au niveau de l'entrée sur le Chemin du Noyer avec 6 à 8 places de stationnement à l'entrée du site, dans un espace dénué d'arbres. Ces quelques places complètent le parking existant au niveau du Château, pour ne pas impacter le parc. Les mobilités seront assurées exclusivement à pied autour des lodges, seules des voiturettes électriques à usage exclusif du personnel et des personnes à mobilité réduite pourront circuler ponctuellement.
- Cet espace est établi sur une clairière déjà présente et ne nécessitant donc aucun défrichement
- L'entrée sera complétée par la création de deux chemins perméables rejoignant l'existant

La préservation des ressources naturelles existantes du fait du caractère éco-responsable et très léger du projet. En effet, une réelle étude végétale a été menée recensant la taille et l'essence des arbres présents sur la parcelle, qui seront tous préservés. Les sols seront également protégés car les modules ne prévoient aucune fondation et seront seulement posés sur le sol, via des pieds de bois.

La limitation des nuisances liées au trafic automobile. La possibilité d'héberger sur place les clients du château permettra d'éviter le passage de voitures, de cars et de bus plusieurs fois par jour, voire de nuit, et ainsi de limiter les nuisances tant sonores que de pollutions liées à ce trafic important.



Délimitation de l'implantation des futures constructions

Traitement des clôtures situées en limite de terrain

Les murs en pierre existants, patrimoniaux, devront être conservés et restaurés dans le cadre du projet. Les clôtures sur voiries existantes sont conservées et doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

Les clôtures en limites séparatives seront composées d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,60 m doublé d'une haie vive et présentant à intervalle régulier des ouvertures permettant le passage de la faune et la flore.

Traitement de la végétation du terrain

Sur les 516 arbres existants, 516 seront conservés, 0 coupés et 0 plantés, 96,39% de la zone d'intervention (soit 29 677,31 m²) est traitée en espaces verts et plantés.

Collecte et rejet des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures seront collectées et infiltrées sur place.

À terme, la récupération des eaux de pluies sera considérée à des fins sanitaires.

Les revêtements des voies, d'une largeur maximale de 2,80m, et des places de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Insertions paysagères et vues

- Vue depuis la RD 131, le projet est absolument invisible : tous les arbres du domaine étant protégés, et les clôtures végétalisées.
- L'environnement agricole ne permet pas non plus de distinguer les lodges qui se fondent entre les arbres du domaine de par leur coloris bois et leur très faible dimensions, inférieures à 3 mètres. Par ailleurs, le domaine est clos dans sa partie ouest par un mur en pierre continue le long du chemin, qui sera aussi le chemin d'accès, rendant la vue impossible sur les lodges depuis cette orientation.
- À l'intérieur même du domaine, l'intégration paysagère est une priorité : les lodges seront disposés entre les arbres de manière à ne pas être visibles, notamment depuis le château ou sa perspective.



2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Patrimoine

- Le projet prévoit la réhabilitation du mur de pierre situé sur la partie ouest du parc. Il y aura également suppression de l'ensemble des bâches existantes, inesthétiques.



2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

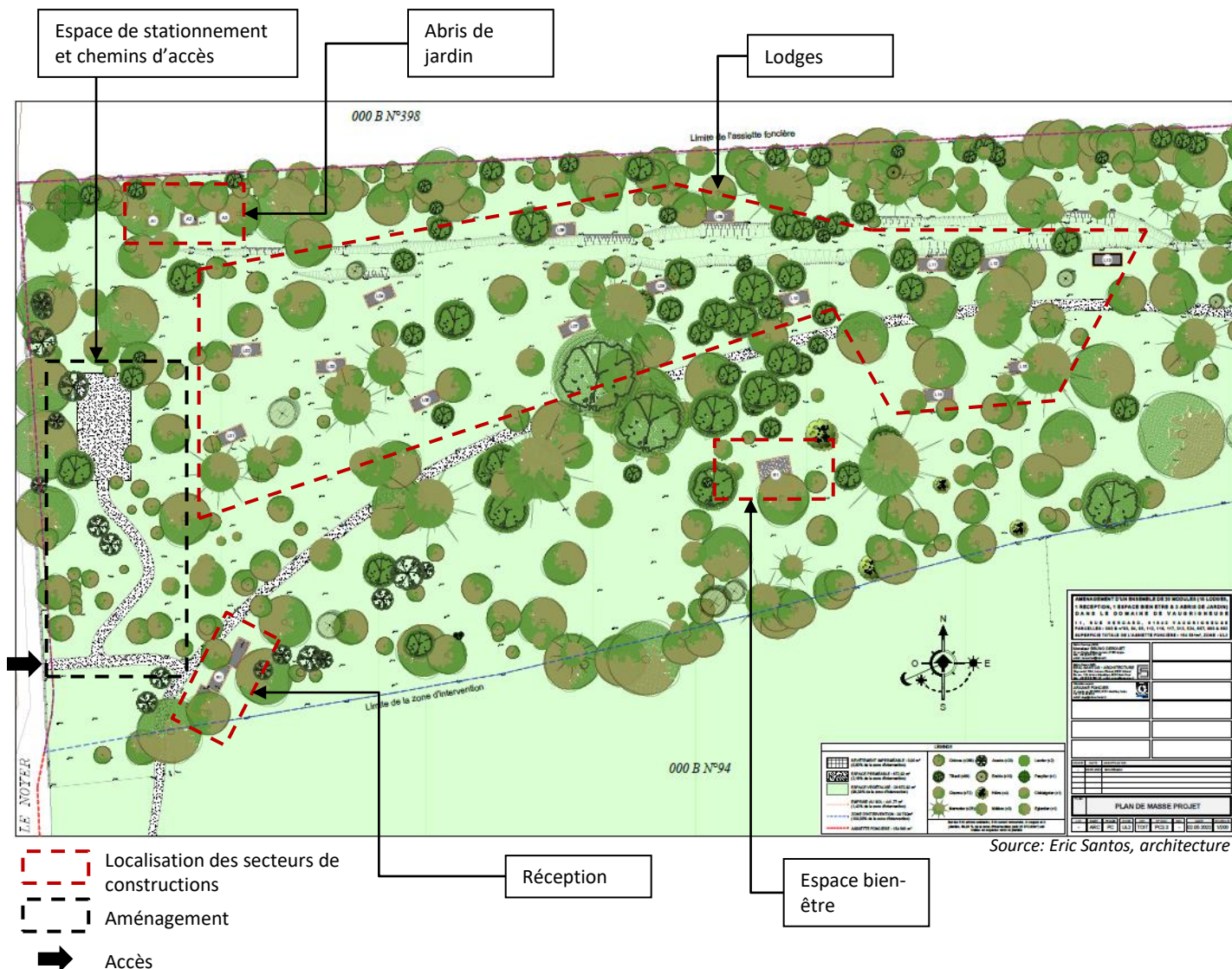
Synthèse des aménagements prévus

Le plan de masse exposé est d'une grande précision du fait d'un repérage individuel de chaque arbre afin de ne pas les impacter. Les 15 lodges sont répartis dans le parc, d'est en ouest, et desservis par le chemin déjà existant, complété par un chemin d'accès depuis l'entrée sur le Chemin du Noyer. Ce dernier est en partie goudronné depuis la rue du Bois des Nots puis en terre jusqu'à l'entrée prévue. L'ajout de gravillons est envisagé pour faciliter la circulation des voitures.

Chemin du Noyer – accès au domaine



Plan de masse du projet

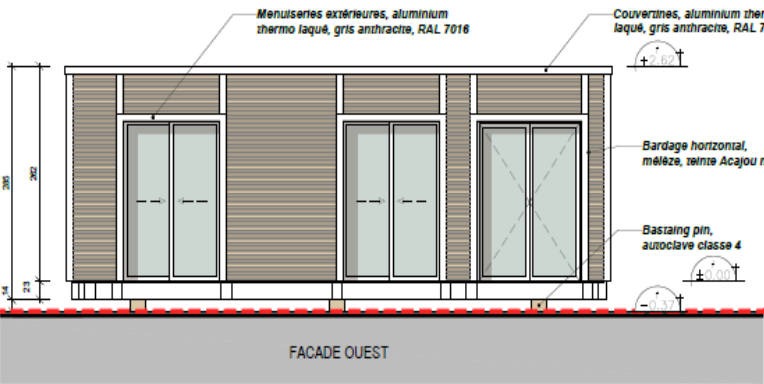


Source: Eric Santos, architecture

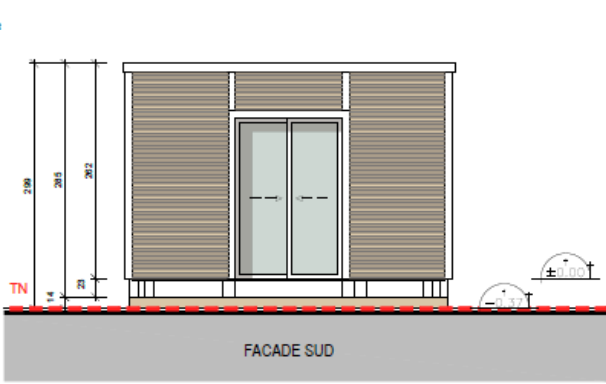
2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Synthèse des aménagements prévus

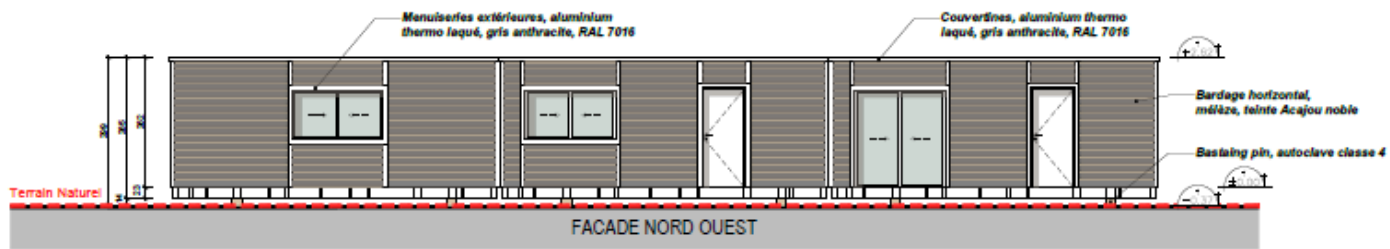
Espace bien-être



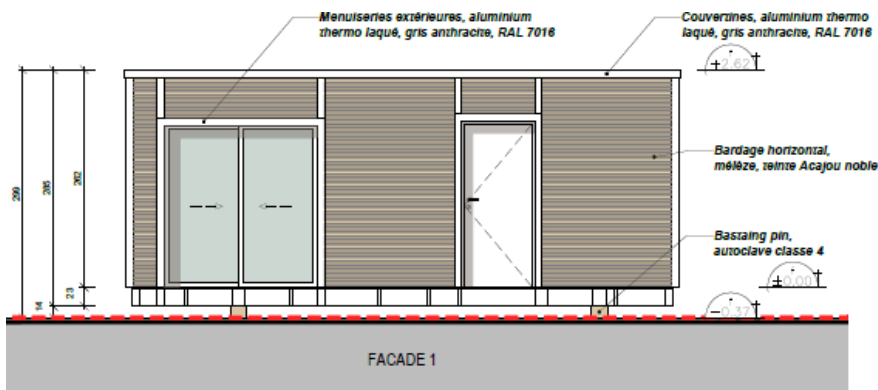
Abris de jardin



Réception



Lodge



Insertion du projet dans son environnement



Source: Eric Santos, architecture

Source: Eric Santos, architecture

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

Gestion des eaux pluviales

Le secteur de projet est concerné par une noue naturelle d'infiltration des eaux pluviales (en pointillé bleue sur la carte topographique ci-contre). Cette noue est préservée dans le cadre du projet. Elle sera entretenue pour permettre de maintenir son rôle naturel d'infiltration des eaux des boisements.

Du fait du mur en pierre historique présent sur l'ensemble de la partie ouest du domaine, le long du chemin, il n'y a aucun ruissellement d'origine agricole qui traverse le domaine.

En matière de lutte contre les inondations de la Prédecelle, le projet ne prévoit aucune imperméabilisation des allées ou quelques places de stationnement qui seront toutes traitées avec un matériaux perméable d'origine naturel (gravillon). Le projet prévoit également la récupération des eaux pluviales des toitures par un dispositif de stockage adapté, afin d'assurer une réutilisation sur place à des fins notamment d'arrosage dans un premier temps, et de réutilisation sur les besoins en eau des hébergements dans un second temps. Aussi l'impact sera positif sur l'environnement puisqu'il réduira, certes très modérément du fait du peu de constructions à réaliser, toute forme de ruissellement vers la Prédecelle, en suivant les prescriptions du PPRI concernant les clôtures perméables

Carte topographique



Noue d'infiltration existante

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

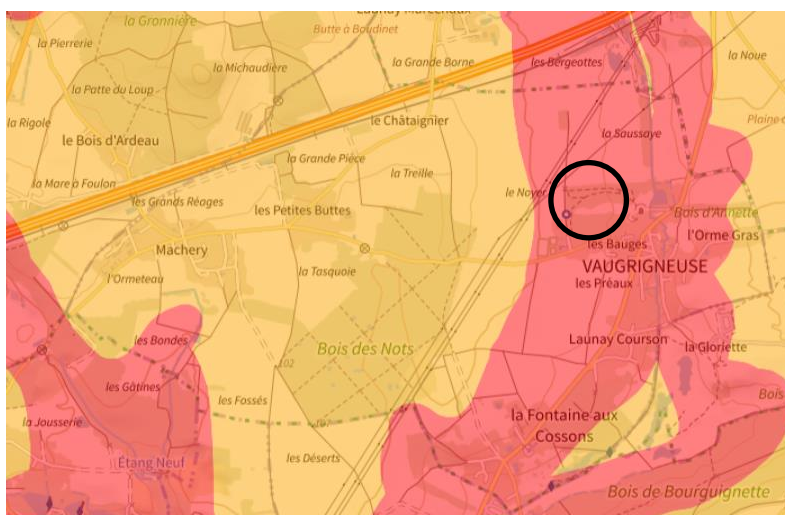
La prise en compte des risques

Le secteur de projet est concerné par un risque fort lié à l'aléa Argiles, comme l'ensemble du bourg de Vaugrigneuse.

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. C'est le « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. C'est un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ». La commune est impactée par ce risque à un niveau d'exposition moyen à élevé. En effet, la partie urbanisée est fortement exposée à cet aléa. L'exposition moyenne à cet aléa se localise sur des sols principalement naturels ou agricoles. Pour les nouvelles constructions, des études techniques sont nécessaires.

Cependant, il y a obligation pour les pétitionnaires de réaliser des études de sol et prendre des mesures adaptées avant toute nouvelle construction dans les zones à aléa moyen et fort.

Le règlement du PLU, y compris dans la zone N, précise les dispositions qui s'appliquent dans les zones identifiées comme « sensible aux risques de retrait et gonflement de sols argileux ». Les zones potentiellement concernées sont identifiées au titre d'information en annexe du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.



Aléa retrait gonflement :

- Non réalisé
- Aléa à priori nul
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort

*Carte de retrait et gonflement
des argiles (source BRGM)*

Sans nier le risque lié aux argiles, les constructions de type module en bois sans fondation présentent des avantages non négligeables par rapport à ce type de risques. En effet, ces constructions sont

- En bois
- Légères
- De plain-pied (pas d'étage)
- Elles sont posées sur pieds.

L'ensemble de ces avantages permettent d'échapper aux mouvements du sol.

Le bois peut « travailler » légèrement sans présenter ni fissure ni déformation.

2. Présentation du site et description des caractéristiques principales du projet faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet

La phase travaux

Le projet prévoit une phase travaux réduite en temps et générant le moins de nuisance possible sur le site et son environnement.

La phase travaux débutera préalablement par la pose du réseau et d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées. Le réseau principal cheminera par le chemin d'accès principal (chemin des Noyers) et par le chemin de desserte existant dans le parc (cf. photo ci-contre). Des ramifications de faible longueur seront réalisées de manière la moins impactante possible pour le système racinaire, pour desservir chacun des 15 lodges et le module de soins/massage.

Le réseau d'électricité suivra le même parcours, de manière totalement dissimulé dans l'environnement.

Le chemin des Noyers et le chemin principal seront ensuite uniquement gravillonnés.

Les modules en bois, issus de la société française Quadrapol, spécialiste de la construction de tiny house, sont fabriqués en atelier, sans nuisance avec un bois certifié FSC et PEFC. L'entreprise s'engage à replanter plus d'arbres qu'elle en consomme pour la construction et le transport afin de compenser à plus de 100 % son impact carbone. Le bois des lodges permet aussi de stocker du carbone. Le projet est complètement réversible.

Chaque module en bois, d'une vingtaine de m² sera livré sur place et déposé sur le sol, sur pied. Leur petite terrasse en bois sera alors assemblée par des ouvriers. Ces actions sont rapides, et non impactante pour le parc. La démarche est éco-responsable, c'est-à-dire qu'il n'y a aucune livraison de camion toupie ni aucune stabilisation des sols par enrochement.



Chemin des noyers à gravillonner



Chemin existant dans le parc du château

3. Un projet d'intérêt général

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

Il permettra :

- **La création d'emplois à temps plein au sein du domaine.** Le projet évalue déjà de manière chiffrée la création d'emplois concernant les besoins de personnels pour le ménage, l'entretien, la réception et l'accueil des hébergements touristiques. Avec une forte baisse du taux de concentration de l'emploi à Vaugrigneuse entre 2013 et 2019 (-7.1 points), la création d'emplois dans le domaine ne peut être que bénéfique à la commune. Il s'agit plus largement de création d'emplois dans la communauté de communes en matière d'accueil touristique qui fait tant défaut à ce jour.
- **Le développement de l'activité touristique dans la région.** Le domaine se situant au cœur du Parc Naturel de la Vallée de Chevreuse, le territoire présente donc une offre importante d'activités de tourisme vert (randonnées...), culturel (parc, domaines et châteaux) ou sportifs et de loisirs (nombreux golfs à proximité). Il existe aussi une demande importante de séminaires à vocation économique ou de fêtes familiales (mariages...) à l'échelle intercommunale. Cependant, la communauté de communes du Pays de Limours souligne un manque réel d'hébergements hôteliers que le projet pourrait partiellement combler tout en soutenant une économie touristique croissante. Les visiteurs actuels sont dans l'obligation de se loger aux Ulis ou à Dourdan, à environ 14 km minimum à l'est ou à l'ouest, ce qui pose également des problématiques de déplacements motorisés et de sécurité routière. À cela, le projet d'hébergement hôtelier, bien qu'il soit finalement limité à 15 chambres et qu'il ne répondra qu'à une partie des besoins, est d'intérêt général au sens de la communauté de communes puisqu'il répondra à des possibilités d'accueil élargi, et permettra

l'accompagnement de manifestations et d'événements bien au-delà du périmètre de la commune.

- **Le développement économique, la redynamisation des commerces et services du bourg et des communes voisines.** La fréquentation croissante et de façon plus pérenne du domaine permettra de relancer l'activité économique et commerciale du bourg en réponse à la demande des usagers (commerces de bouches, restaurants, services touristiques...). Cet élément participe d'ailleurs aux orientations du PADD. De plus, la restauration proposée aux clients du château sera composée le plus possible de produits locaux provenant de la production agricole de proximité.
- **La préservation du patrimoine du Château et du Domaine.** L'ajout d'une nouvelle activité dans le domaine permet d'assurer un entretien accru de ce dernier, participant alors à la préservation de ce patrimoine classé à l'échelle de la commune et participant à son identité. C'est ainsi que le mur

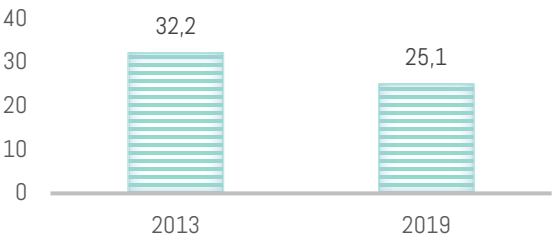
Carte des chemins de randonnée et pôles d'intérêt touristique



	Hôtels	Chambres
Ensemble	0	0

Source:
données
INSEE

INDICATEUR DE
CONCENTRATION D'EMPLOI



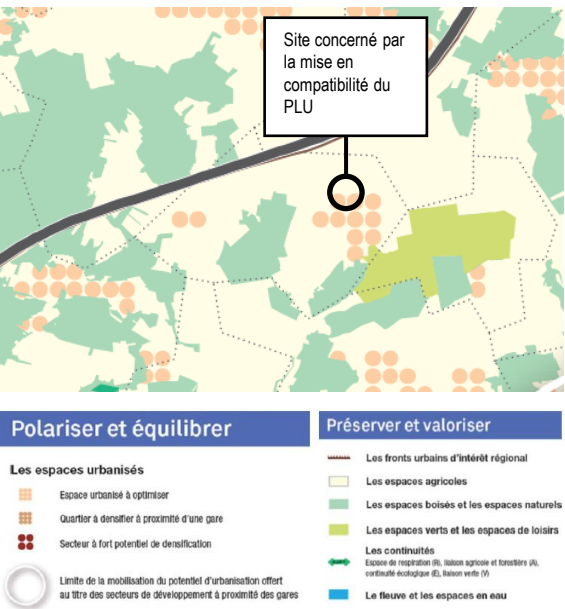
Nombre et capacité des hôtels du Pays de Limours,
janvier 2022

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Prise en compte du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF).

Le territoire est couvert par le SDRIF qui identifie la zone de projet projetée comme à la limite d'un espace urbanisé à optimiser. Le parc du château n'étant pas considéré comme un espace boisé à protéger dans le schéma, aucune protection au titre du SDRIF n'est à mentionner.

Ainsi, le projet ne présente pas d'incompatibilité.



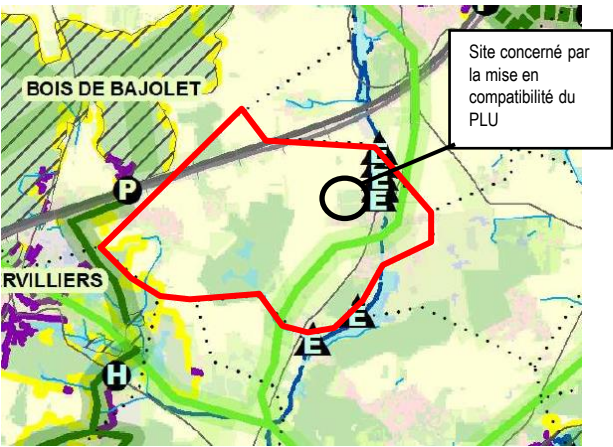
La carte des objectifs présente des mosaïques agricoles d'intérêt majeurs. Le projet n'impacte aucun m² de zone agricole

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

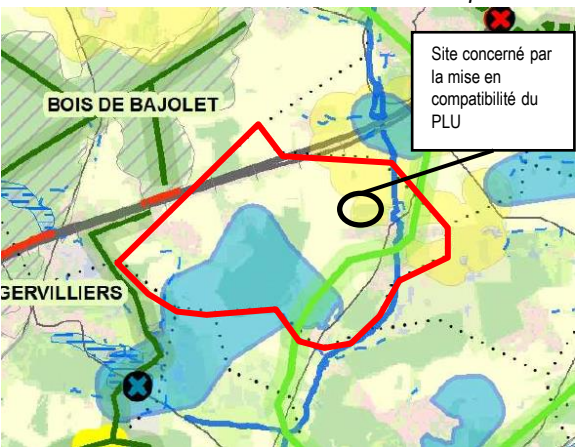
Dans le SRCE, la carte des composantes de la trame verte et bleue identifie :

- Un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes (hors site du projet)
- Des obstacles de la sous-trame bleue à l'écoulement (hors site du projet)

Le projet n'est pas impacté par des éléments identifiés au SRCE



Carte des composantes



Carte des objectifs

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

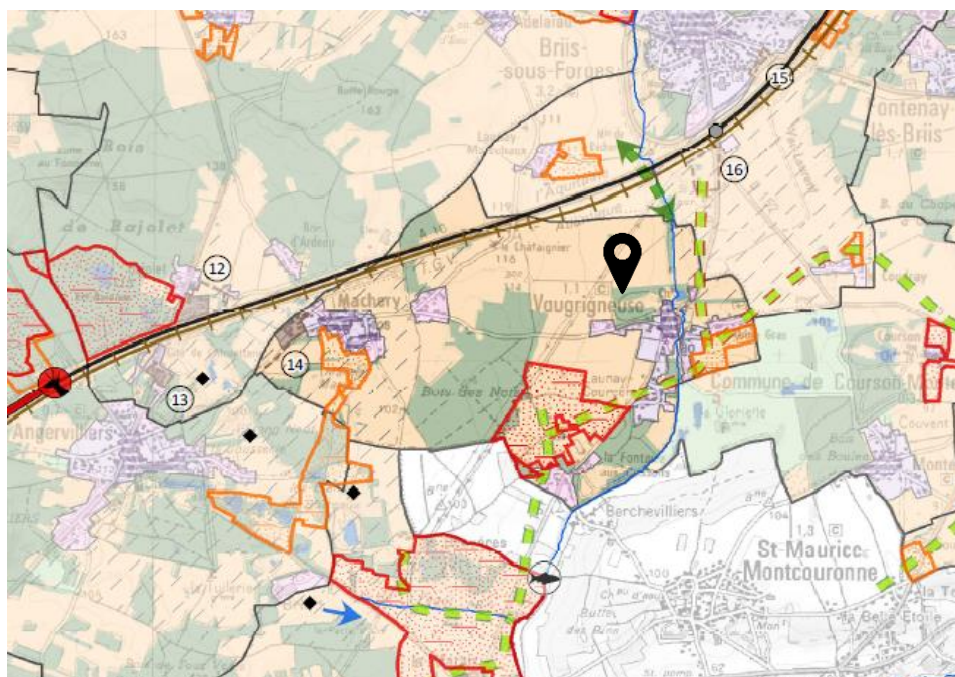
La prise en compte du plan du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse :

Vaugrigneuse fait partie du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse qui englobe 55 communes (44 dans les Yvelines et 11 dans l'Essonne). Ce périmètre a une superficie d'environ 633 km² avec une population totale de 109 000 habitants.

Une charte, signée par l'ensemble des communes du Parc en 2011, vise la mise en application des grands objectifs du PNR :

- Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien ;
- Conserver un territoire périurbain responsable face aux changements climatiques ;
- Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurale et rurale ;
- Assurer un développement économique et social durable ;
- Être innovant ensemble.

Le Plan de Parc du PNRHVC



Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés

Le projet visant à développer une activité ne portant aucune atteinte à la couverture boisée et la préservant intégralement, il s'inscrit bien dans cette démarche de veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés porté par le plan de parc du parc naturel régional de la Haute vallée de Chevreuse. Ainsi, le projet ne présente pas d'incompatibilité.

5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

1. Une évolution est apportée à la partie écrite du PADD :

Une évolution est apportée à la partie écrite du PADD en cohérence avec la légende de la cartographie. Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD mais vient préciser une orientation générale visant à « Renforcer le dynamisme économique du territoire ».

En complément des 3 paragraphes de cette partie (p.9), il sera inséré le paragraphe suivant :

Permettre le développement d'une économie touristique éco-responsable

La création d'hébergements hôteliers dans la commune permet de pouvoir développer davantage l'économie touristique de la commune et de la communauté de communes du Pays de Limours, dans le respect du plan de parc du Parc naturel de la Vallée de Chevreuse.

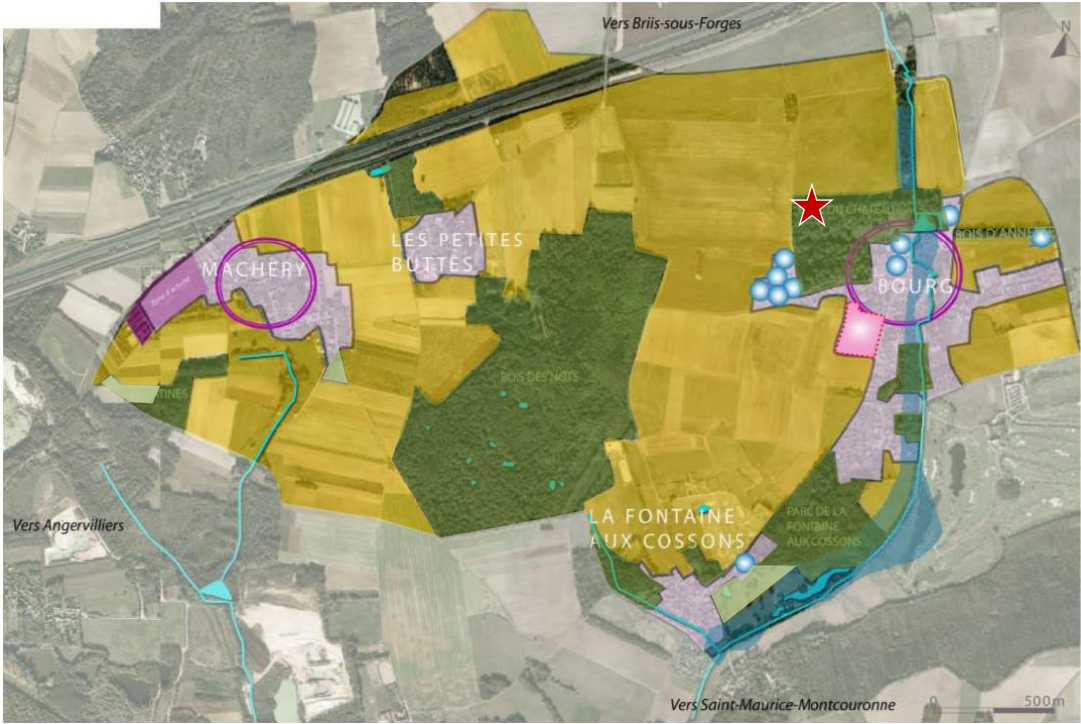
Le projet de création d'hébergements touristiques écologiques dans le parc du Château de Vaugrigneuse participe à cet objectif tout en respectant l'orientation visant la préservation des espaces naturels.

5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

2. Une évolution est apportée à la cartographie accompagnant le PADD :

Une évolution est apportée à la cartographie de synthèse du PADD, en cohérence avec la partie écrite. Cet ajout fait du projet de création d’hébergements touristiques écologiques, dans le parc du château de Vaugrigneuse, un des éléments participant aux orientations principales du PADD.

Carte du PADD suite à la mise en compatibilité du PLU :



PROTEGER LES ESPACES NATURELS

- Préserver la trame bleue (cours d'eau et prairies humides)
- Source naturelle à protéger
- Conserver et protéger les massifs boisés
- Espaces paysagers et/ou de loisirs et de détente à préserver et/ou à créer
- Préserver les alignements d'arbres
- Site inscrit de la Vallée de la Rémarde

MAÎTRISER L'ÉVOLUTION URBAINE

- Secteurs de projets mixtes ou diversifiés
- Densification des zones urbaines
- Zone de débordement de la Prédecelle (PPRI prescrit le 19 décembre 2000)

ADAPTER LES SERVICES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS

- Équipements existants

RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

- Secteur à vocation économique existant
- Potentiel de développement à vocation économique
- Favoriser le développement des activités commerciales et de services
- Pérenniser l'activité agricole

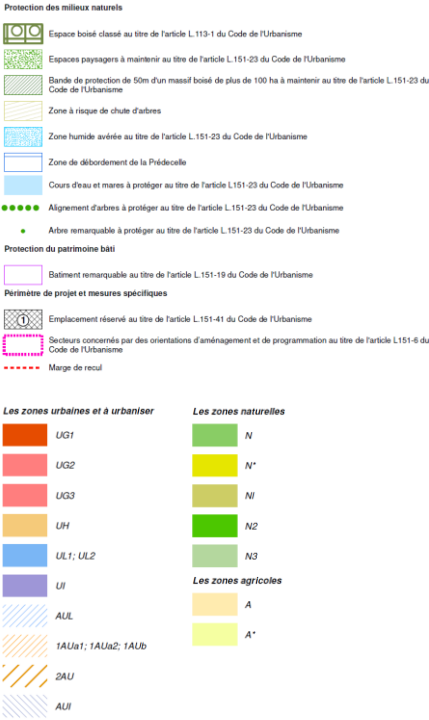
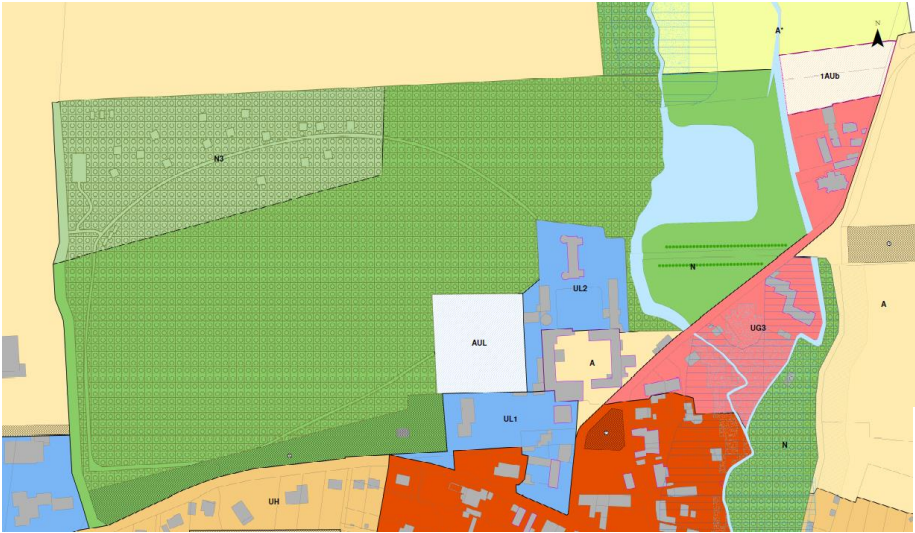
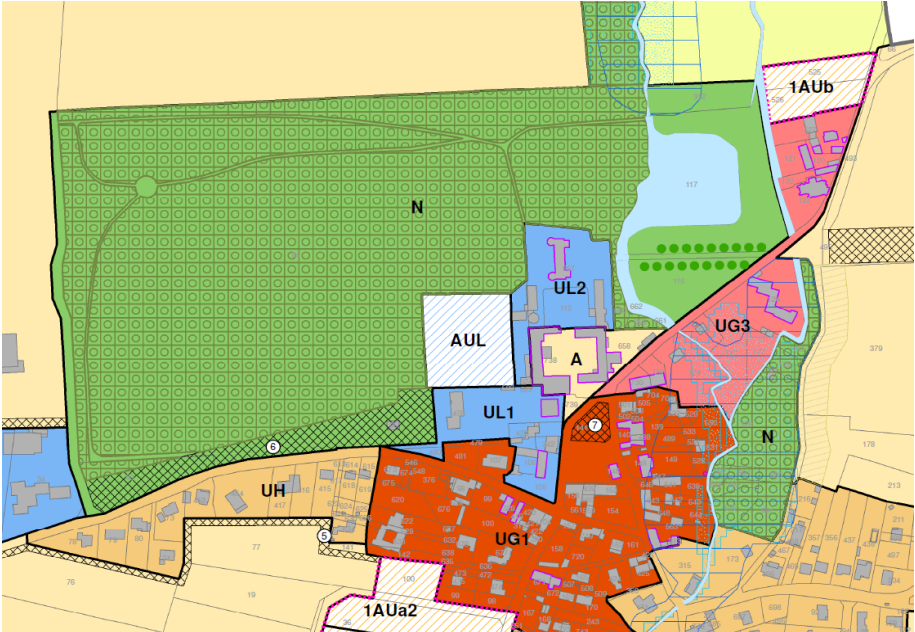
Permettre la création d’hébergements touristiques écologiques tout en préservant le massif boisé

5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

3. Le plan de zonage est également ajusté (...)

Le secteur est classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur, de surcroît espace boisé classé. La création d'une zone N3 implique le déclassement de petites parties de cet espace boisé classé, à l'emplacement des constructions et aménagements liés au projet, avec une marge de 4 m pour chacun. À l'échelle de la commune, ce déclassement ne représente qu'une part minime de l'ensemble des espaces boisés classés, soit 0,1 ha. De plus, il est à rappeler qu'aucun défrichement ne sera possible sur cet espace.

Extrait du zonage avant à la mise en compatibilité du PLU



5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

3. Le plan de zonage est également ajusté (suite)

L'espace boisé classé du PLU approuvé est assez étonnant quant à sa localisation. En effet, cet outil est habituellement employé pour s'assurer du maintien du caractère forestier des espaces. L'ensemble du parc du domaine du Château de Vaugrigneuse est ainsi couvert d'EBC. Hors, ce classement peut être assimilé à une erreur matérielle pour au moins deux raisons :

1. La perspective dégagée sur le château.

Cette perspective, en photo ci-dessous, est totalement ouverte, pâturée, sur une largeur d'environ 40 à 70 mètres et d'une longueur d'environ 400 m entre le château et le mur d'enceinte, situé à l'ouest. Et pourtant cet ensemble est classé en espace boisé classé. Cet ensemble dégagé de perspective étant localisé en dehors de la zone de projet, elle reste inchangée au plan de zonage, donc classée en EBC.



2. Il ne s'agit pas d'un espace boisé ou forestier, mais d'un parc paysager de château

Le caractère particulier du parc du Château de Vaugrigneuse est avant tout lié à son aspect paysager dans un intérêt de valorisation patrimonial. Le recensement des essences à l'occasion du repérage de la zone de projet fait état de 516 arbres (289 chênes, 88 tilleuls, 72 charmes, 25 marronniers, 20 acacias, 10 érables, 4 hêtres, 3 mélèzes, 2 lauriers, 1 peuplier, 1 châtaignier et 1 églantier).

L'ensemble du parc aurait pu être classé en espaces paysagers à maintenir, et non en espace boisé classé pour assurer la protection de cet ensemble paysager, mais il ne s'agit pas du choix à l'époque de l'élaboration du PLU, en 2013.



La présente procédure ne remet pas en cause le classement en EBC mais interroge sur sa pertinence. Seul le déclassement des EBC en lieu et place de l'emplacement des lodges est ajusté.

5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

4. Une évolution est apportée au règlement du PLU

Le projet étant localisé sur un site classé zone N et identifié en partie en espace boisé classé, au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme, un ajustement du règlement du PLU sera effectué au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Cet article autorise le règlement à délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à titre exceptionnel. Le règlement doit alors préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Modification du règlement – par extraits (en rouge les ajouts)

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS dans toutes les zones N :

- Les constructions nouvelles à **vocation forestière**,
- Les constructions nouvelles à **vocation d'habitat**,
- Toute construction et installation nouvelle à usage **industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services**,
- **Les entrepôts**, non liés à l'activité forestière,
- **Dans les zones à risque de chutes d'arbres** identifiés aux documents graphiques (**20 mètres minimum par rapport à la lisière des bois**), toute construction nouvelle et annexe.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexe du présent règlement.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, repérées au document graphique, les remblais de toute nature, les constructions nouvelles, l'augmentation de l'emprise au sol, l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou changement de destination, les sous-sols, les clôtures pleines et la reconstruction après démolition ou destruction.

SONT INTERDITS dans toutes les zones N, NI et N* et N3 :

- Les constructions et installations à vocation agricole

SONT INTERDITS dans les zones N, NI et N2 et N3:

- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

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

SONT ADMIS dans la zone N3:

- **Uniquement les constructions liées à l'hébergement hôtelier dans la limite de 400 m² de surface de plancher dans l'ensemble de la zone**

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

Dans les zones N, N*, NI et N2 **et N3** : toutes les nouvelles constructions ou installations doivent être implantées **en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement**.

5. Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet

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

Dans les zones N, N* et NI et N2 : toutes les constructions nouvelles ou installations devront être implantées **en retrait d'au moins 30m par rapport des limites séparatives.**

Dans la zone N3:

- toutes les constructions nouvelles doivent être implantées **en retrait d'au moins 10 m par rapport aux limites séparatives.**

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N3:

- l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder un total de 400 m² dans la zone,
- chaque construction ne pourra excéder une emprise au sol de 60m² d'un seul tenant.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N*, la hauteur maximale admise pour toutes les constructions est de 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

Dans la zone N2, la hauteur maximale admise pour toutes les installations est de 7 m au faîtage.

Dans la zone N3, la hauteur maximale admise pour toutes les constructions est de 3 m.

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

DANS LA ZONE N3 :

Les constructions doivent être traitées avec un aspect bois de type « bardage horizontal ».

Les toitures doivent être planes.

DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés. Les clôtures sur voiries existantes sont conservées et doublées d'une haie vive d'essences locales variées.

Les clôtures en limites séparatives sont composées d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,60 m doublé d'une haie vive et présentant à intervalle régulier des ouvertures permettant le passage de la faune et la flore.

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

RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Les aménagements devront s'inspirer des « recommandations paysagères » intégrées en pièce 5c du dossier de PLU.

Dans la zone N*, au moins 50 % de l'unité foncière devra être maintenue en espace boisé.

Dans la zone N2, la surface non bâtie devra être maintenue en prairie.

Dans la zone N3,

- La préservation des surfaces en pleine terre ne pourra être inférieure à 90 % de la surface du terrain. Sont considérés comme espaces de pleine terre : les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.
- Les plantations et arbres existants doivent être maintenues

Les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure.