

NOTICE (Art .R441-3 du code de l'urbanisme)

A-Description du terrain

-situation générale:

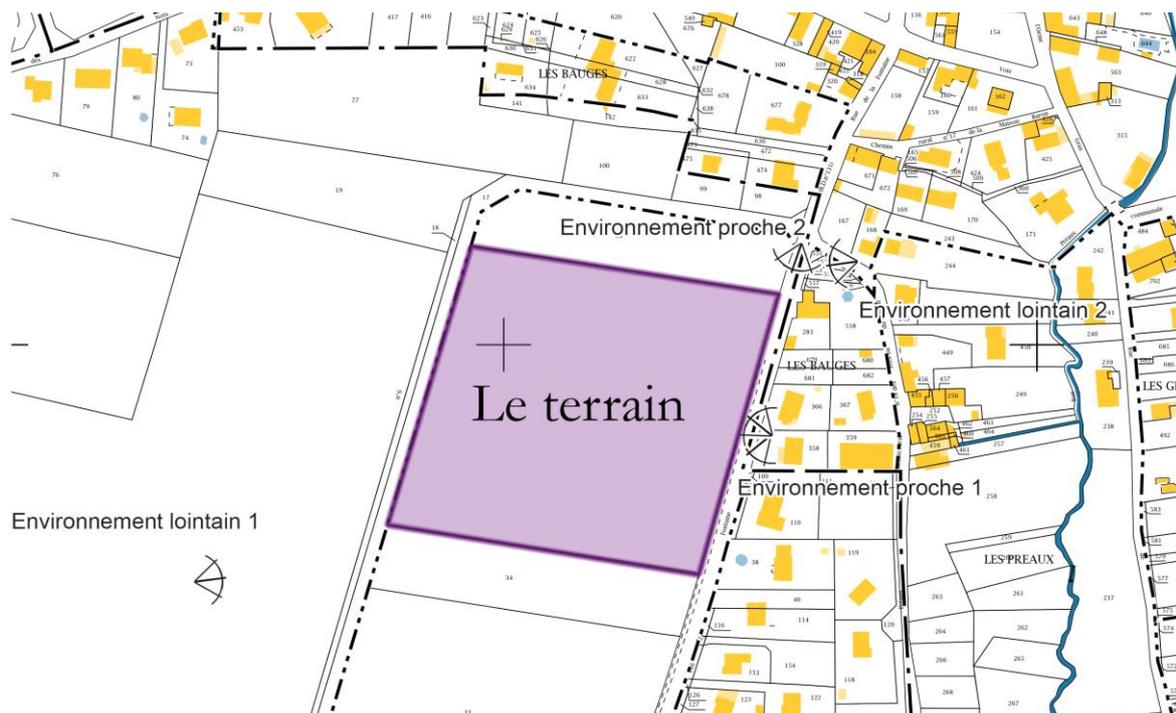
La commune de VAUGRIGNEUSE est située dans le département de l'ESSONNE en région Île-de-France. Située à environ 33 km de Paris et 24 km d'ÉVRY.



Le territoire communal est d'une superficie de 6.06 km². Le terrain est actuellement soumis au Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 29 novembre 2013. Il est situé en zone 1AUa1 : des orientations d'aménagement et de programmations (OAP) s'appliquent au terrain.

Le projet porte sur la parcelle cadastrée ZC n°35.

D'une surface de 20 342 m², la propriété est située en périphérie de la zone urbanisée de la commune le long de la rue de la fontaine et est libre de toute construction.



Extrait du plan cadastral :

-les limites

Le terrain est délimité :

- Au nord, par la parcelle ZC n°36.
- À l'est par la rue de la fontaine.
- Au sud, par la parcelle ZC n°34, .
- À l'ouest, par une parcelle appartenant à la commune et servant de chemin rural.

L'environnement bâti proche du terrain est composé d'habitations, caractéristique d'un tissu pavillonnaire traditionnel.

-Les données topographiques

Le terrain présente une pente est-ouest dont la rue de la Fontaine constitue le point bas.

-La végétation

Le terrain ne présente aucune végétation (champs agricole) mais s'intègre dans une unité de paysage particulièrement intéressante.

Au sud Est du site, s'étend le golf de Courson.

A l'Ouest, un vaste massif boisé est entouré de plaines agricoles.

Au nord, un vaste parc paysager confère au village un caractère boisé

Au Nord Est, l'espace est plutôt agricole avec des petits boisements épars.

L'unité de paysage est caractérisée par une chenaie – charmaie, avec dans les zones basses une tendance vers la saulaie.

Dans son environnement proche le terrain est entouré d'une plaine agricole et de jardins d'agrément. De façon générale, la végétation présente dans l'environnement est diverse et variée.

-les accès

Le terrain est accessible depuis la rue de la fontaine à l'est. L'implantation du site le long de la RD 131 lui assure une bonne accessibilité.

-le bâti existant

Le terrain ne comprend aucune construction.

Dans un environnement proche, le bâti se caractérise par des maisons de type R+Combles et R+1+combles. Les constructions principales sont souvent enduites, certaines sont en pierre. Les clôtures sont assez disparates : on retrouve des murs enduits toute hauteur ou parfois en soubassement de lisses, de grilles, de briques, des clôtures végétales parfois doublées de grillage, des murs en pierre, etc.

Les toitures à deux ou quatre pans sont couvertes de tuiles mécaniques ou d'aspect plat dans les teintes brunes ou rouge.



B- Le projet d'Aménagement

-Quel aménagement est prévu pour le terrain ? Modifications apportées à des éléments existants (murs, végétation.)

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de 34 terrains à bâtir destinés à recevoir des logements individuels, 10 terrains destinés à recevoir des maisons de ville et 1 lot destiné à recevoir environ 12 logements collectifs sociaux conformément aux prescriptions de l'O.A.P. (*Les opérations nouvelles intégreront la réalisation d'environ 20 % de logements aidés*). Leur superficie varie de 221 à 415 m² pour les terrains à bâtir. La densité moyenne du projet est d'environ 25 logements à l'hectare. Il intègre la réalisation d'environ 20% de logements aidés.

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

Afin de répondre aux attentes de la population locale, le développement d'un programme mixte est envisagé, tant au niveau de la typologie des logements (petit collectif (Lot A) , maison de ville (MV1 à MV10), pavillon (LOT 1 à 34) ...) que de celui du financement (PLUS, Prêts conventionnés, financement libre, P.L.S ...). Le lot A (logements sociaux) fera appel à des prêts conventionnés (PLS, PLUS, PLAI,PLS, etc.)

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable notamment par :

- Une gestion économe de l'espace avec des lots s'inscrivant dans une volonté de densification.
- La performance énergétique avec le respect des normes économes en énergie des bâtiments et avec l'usage d'énergies renouvelables.
- La gestion économe de l'eau avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes de rétention. Les drains agricoles existants seront traités dans le cadre de la

réalisation du projet. Des aménagements spécifiques sont prévus afin de prendre en compte les eaux pluviales. Le trop plein sera traité dans le réseau communal.

- La rationalisation des déplacements motorisés polluants avec le développement de circulations douces sécurisées au sein de l'opération.
- La gestion des déchets, avec la mise en place de systèmes de collecte et de tri adaptés, le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.
- Un maillage caractérisé, par :
 - Une circulation douce est-ouest raccordant la rue de la fontaine à l'opération
 - Une voie en boucle limitant les voies en impasse et réduisant le nombre d'accès sur le RD 131.
 - Deux possibilités de raccordement vers la zone à urbaniser au nord, envisageant un bouclage qui permettra à terme une « greffe » de l'ensemble de la zone à urbaniser identifiée dans l'O.A.P.

Ce maillage permettra donc d'intégrer le projet dans le schéma viaire existant.

De nouveaux arbres seront plantés, sur l'espace public et à l'intérieur des lots créant des jardins d'agrément à l'instar des propriétés voisines.

Le projet paysager se propose d'utiliser plusieurs échelles de végétation :

L'échelle de l'arbre : entre 4 et 10 m

Utilisé en arbre isolé, en alignement simple ou en mail, il permettra d'intégrer le projet dans l'unité de paysage du village.

L'échelle de l'arbuste : Entre 1m et 3 m

Utilisé sous différentes formes végétales : en haie bocagère en complément d'un alignement d'arbres, en haie vive dans les fonds de lots et en haie mono-spécifique plutôt taillée sur les façades sur rue.

C'est l'élément indispensable pour créer un lien paysager entre les espaces et faire vivre l'unité de paysage.

L'échelle de la plante vivace, du massif tapissant d'agrément : Entre 0,20 m et 1 m

C'est aussi l'échelle humaine

Utilisée sous 2 principales formes, des massifs de plantes héliophytes et vivaces d'aide à l'infiltration des eaux pluviales dans les noues et sous forme de massif pour donner de la couleur dans l'espace plus urbain (entrée de village et angles forts du lotissement)

-Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

Le présent projet ne concerne que la zone 1AUa1, répondant ainsi progressivement aux besoins de la population tout en veillant à ne pas saturer les équipements publics existants.

Le projet s'organise autour d'une voie en boucle et d'un espace vert central accompagné d'une circulation douce. Les formes urbaines « intermédiaires » (maisons de ville) donnent sur l'espace public central.

La division foncière s'accompagne de l'équipement des terrains et de l'aménagement du site dans les conditions décrites ci-après :

- Contribuer à répondre aux besoins en logements sur la Commune.
- Créer des aménagements paysagers à l'intérieur d'espaces de qualité.
- S'attacher au schéma urbain existant, notamment en matière de circulation.
- Garantir une bonne intégration architecturale des constructions.
- Inscrire l'opération dans un projet global et cohérent, maîtrisé qualitativement.

A la demande de la commune, les ordures ménagères seront collectées au porte-à-porte. Les voies créées permettent les girations des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

-Comment sont traités les voies et espaces publics et collectifs ?

Les constructions seront desservies par une nouvelle voirie aménagée pour garantir un accès sécurisé aux piétons et véhicules.

L'espace public regroupe les des voies bordées d'arbres, les places de stationnement visiteurs et l'espace vert central, ce dernier permettant aussi l'infiltration et la rétention des eaux pluviales.

-Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

On accède au terrain par la rue de la Fontaine. Une nouvelle voie principalement en sens unique sera créée dans le cadre de l'opération. La voie nouvelle dessert tous les lots directement sans servitude. Afin d'atténuer l'impact des futurs trafics liés à l'opération, un seul piquage est prévu sur la RD 131. L'aménagement de l'entrée et sortie du futur lotissement est réalisé en concertation avec le Département, la Commune et l'aménageur. Une étude de trafic a été réalisée et conclu comme suit :

« La RD131 Rue de la Fontaine à Vaugrigneuse supporte un trafic assez modéré avec 2300 véhicules/jour et moins de 200 véhicules/h par sens aux heures de la journée les plus chargées.

Les flux supplémentaires générés par le projet de logements restent assez réduits (moins de 50 véhicules/h aux périodes de pointe) et ne devraient pas modifier les conditions de circulation sur le secteur.

Concernant l'intersection entre la RD131 et l'accès au projet, une gestion par STOP des sorties du projet semble adaptée. Pour les flux venant du Sud et tournant vers le nouvel accès, ils devraient être très modérés (la majorité des flux liés au projet étant orientés vers le Nord, plus urbanisés). Au regard des flux antagonistes et des volumes de tourne-à-gauche depuis RD131 Sud vers le projet, l'aménagement d'une voie dédiée de tourne-à-gauche depuis le Sud n'est pas nécessaire. »

Il sera conforme aux prescriptions techniques et réglementaires (ex: déplacement de l'îlot existant) des services concernés. Le futur carrefour sera sécurisé.

Par ailleurs, les problématiques de stationnement ont été abordées dans la réflexion d'ensemble d'afin d'assurer la fonctionnalité du secteur. Les terrains à bâtir disposent de deux places de stationnement qui resteront non-closes depuis le domaine public. Les maisons de ville disposent

d'une place de stationnement non close. Des garages pourront compléter les besoins en stationnement des maisons. De plus, 29 places visiteurs sont prévues dans l'opération.

-Comment sont traités les constructions, clôtures végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?

Le traitement des constructions

Conformément au P.L.U, les façades des constructions seront traitées dans des matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les imitations de matériaux sont interdites. Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Pour l'aspect extérieur des constructions, le P.L.U induit une architecture traditionnelle qui s'intègre à son environnement. Les recommandations du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse ont été insérées au règlement.

Le traitement des abords des lots :

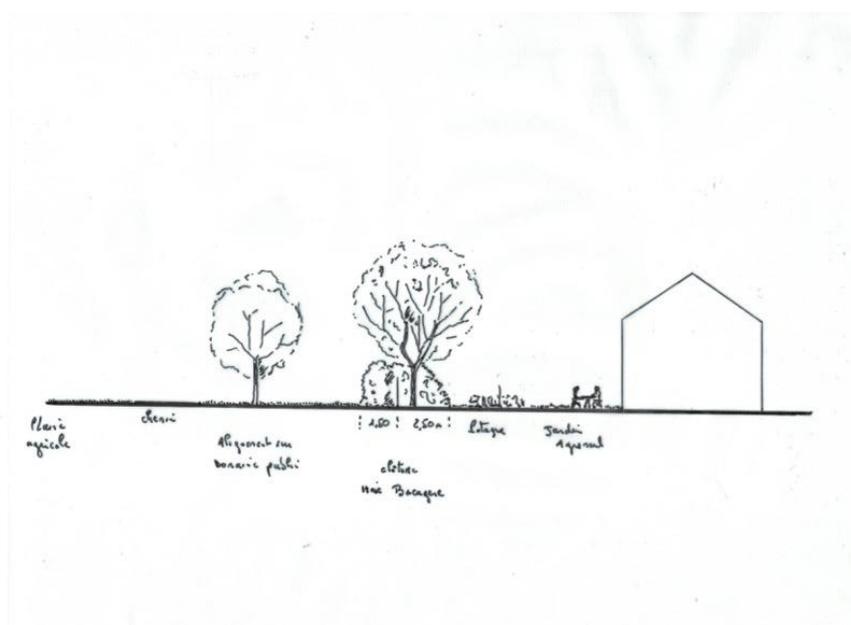
On distingue 2 situations principales :

A l'Ouest du projet, en limite avec la plaine agricole :

Le projet propose de créer une haie bocagère sur 2,5 m dans le lot et 1,5 m côté espace public. Cette solution permet d'intégrer parfaitement la clôture dans son environnement.

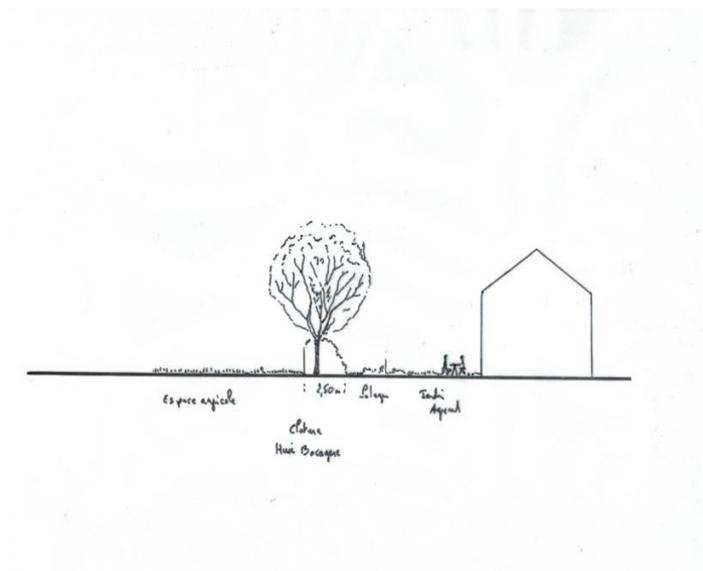
Un second alignement (simple ou double) peut renforcer le traitement paysager le long du chemin d'exploitation.

Les arbres seront plantés de manière aléatoire selon demande du PNR.



Coupe de principe du traitement de la lisière agricole

Au sud du projet, également en limite avec la plaine agricole :
Le projet propose de créer une haie bocagère sur 2,5 m dans les lots.



Coupe de principe du traitement du fond du lot.

Le projet paysager de l'intérieur du lotissement :

- La création d'un mail piéton en cœur d'opération,
- L'accompagnement végétal des voies, cheminement piéton, place de stationnement visiteur par une trame arborée d'essences indigènes.
- Les haies en façade de lot pourront être mono – spécifique mais d'essences locales (charme, hêtre) et traitées par l'Aménageur.

Le traitement des clôtures des lots

Les clôtures sont des éléments déterminants de la qualité de l'aménagement. Elles constituent un élément structurant de l'espace public. Elles sont réglementées à travers le PA10
Les clôtures devront s'intégrer dans la palette végétale et se fondre dans le paysage existant.

La palette végétale proposée :

Elle devra être conforme aux préconisations du PNR et permettre au projet une parfaite intégration dans le grand paysage.

On peut distinguer :

Les arbres du projet :

- 1 : Acer campestre type
- 2 : Tilia cordata 'Greenspire' (mail)
- 3 : Tilia cordata
- 4 : Pommier fruit

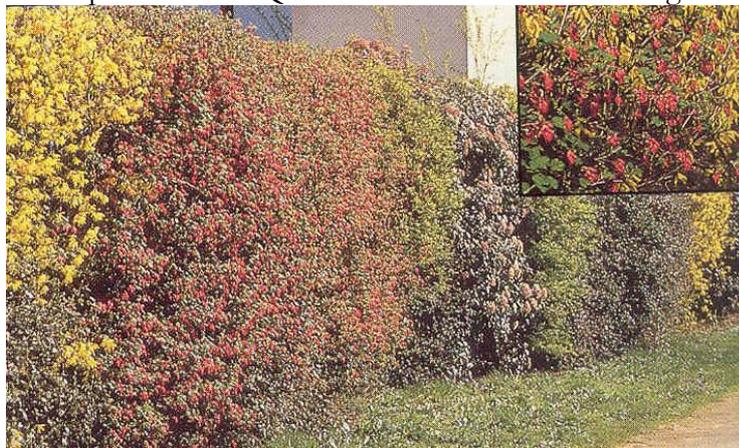
- 5 : Prunus Avium
- 6 : Crataegus carrieri
- 7 : Prunus padus
- 8 : Malus 'Everest'
- 9 : Alnus glutinosa

Haie bocagère (avec Arbres) et haie vive dans le projet :

- Coryllus avellana
- Cornus mas
- Lilas commun
- Houx commun
- Viburnum lantana
- Viburnum opulus
- Sambucus nigra
- Cornus sanguinea
- Rosa canina



Ex de plantation de Quercus Cerris et d'arbustes indigènes dans une haie bocagère



Ex de plantation de haie vive en fond de lot

Haie à l'intérieur des lots :

- Carpinus betulus ou
- Fagus sylvatica



Les plantes pour les noues dans le projet :

- Carex acuta
- Lythrum salicaria
- Iris pseudo – acorus
- Caltha palustris
- Mentha aquatica
- Mentha arvensis
- Saponaire
- Reine des Prés



Mélange de plantes héliophytes dans un bassin



Iris sibirica

Les plantes pour les massifs d'agrément dans le projet :

- Gaura lindheimeri*
- Rosiers paysagers ADR uniquement (Aprikola, Black forest, Diamant, etc)
- Hypericum hidcote*
- Perowskia atriplicifolia*
- Panicum virgatum*
- Geranium Rozanne*
- Nepeta mussini* 'Walker law'
- Stipa tenuifolia*



Ex d'association de plantes horticoles en massifs d'agrément : *Hypericum hidcote*
+ *Geranium Rozanne*



Ex de plantes pouvant être utilisées dans le lotissement ou sur l'entrée de village :
Rosier ADR Black Forest + *Geranium Rosanne*



Plantes vivaces d'agrément dans le lotissement.

- Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que locaux à poubelle, garage à vélos, aires de jeux ?

Le projet privilégie l'individualisation des équipements. Les équipements communs se caractérisent surtout par les voies et réseaux décrits dans le programme des travaux.