

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



commune des

GRANGES - LE - ROI

Mairie
8, rue Popineaux
91410 - Les Granges-le-Roi



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération en Conseil Municipal le

18 FEB. 2008



PRISE EN COMPTE DE L'AMENDEMENT DUPONT

L. 111-1-4

AUX ABORDS DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 838

PROJET URBAIN D'AMENAGEMENT D'ENTREE DE VILLE AUX GRANGES-LE-ROI

Le présent projet a pour but l'aménagement de l'entrée de ville des Granges-le-Roi, le long de la route départementale 838 par la prise en compte de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés du secteur concerné, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 838 classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

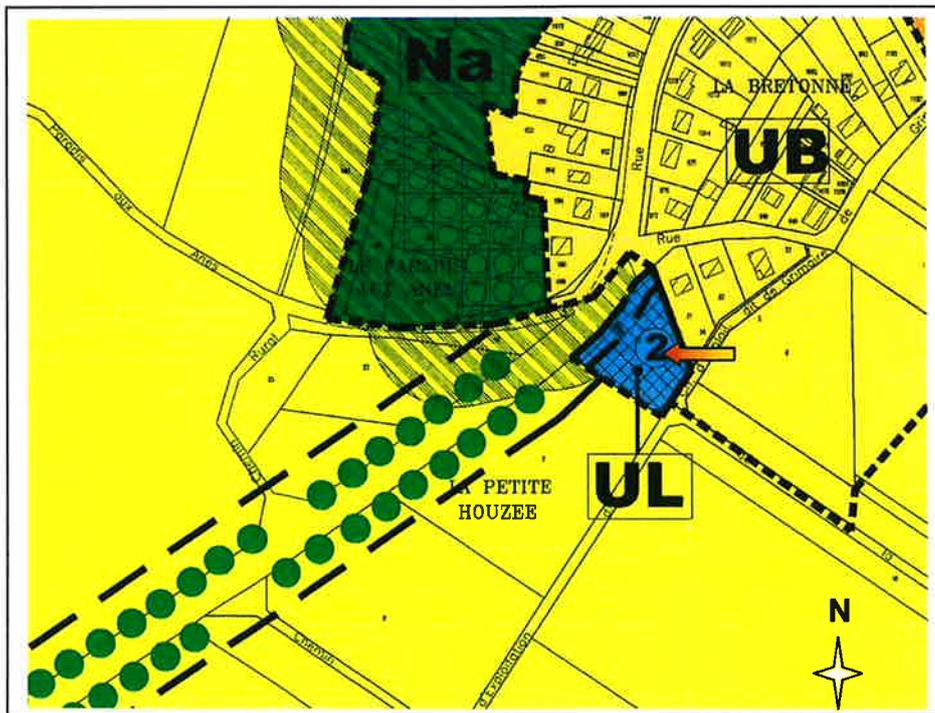
Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

LE PROJET COMMUNAL

La commune en complément du tissu urbanisé à vocation d'équipements prévoit :

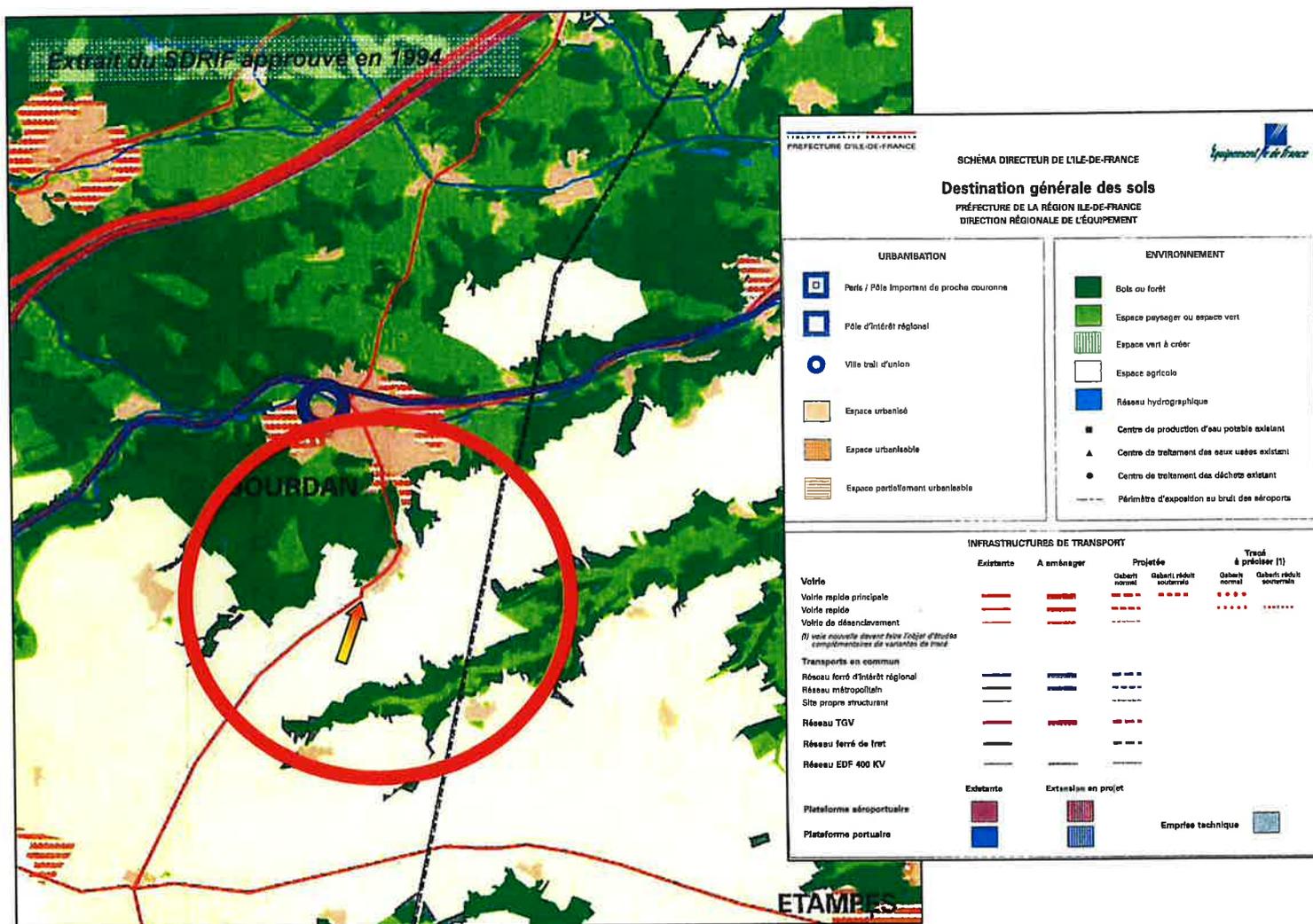
- L'aménagement d'un garage couvert qui servira notamment au stockage du matériel et des matériaux nécessaires aux services techniques municipaux ; Le projet (classé en UL) est inscrit au droit d'un emplacement réservé qui représente une surface d'environ 2 500 m².

Dans le prolongement de l'alignement d'arbres de part et d'autre de la chaussée, la préservation des vues sur l'entrée de l'agglomération est à prendre en compte.



ENVIRONNEMENT URBAIN – CONTRAINTES ET SERVITUDES

Le site s'inscrit dans la politique de développement d'espaces à vocation d'équipement de la commune par la prise en compte des sites considérés comme déjà urbanisés par le schéma directeur de la région Ile-de-France de 1994 (SDRIF).



De plus il est à noter qu'aucune contrainte n'est relevée au droit du site :

- pas de périmètre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) ;
- pas de servitude d'utilité publique ;
- pas de périmètre ENS ;

ACCES ET DESSERTES



Analyse du site existant

La RD 838 dessert les communes du sud de l'Essonne. Elle relie les Granges-le-Roi, Authon-la-Plaine (au sud-ouest), Puisay et Angerville (au sud des Granges-le-Roi). La RD 838 n'a qu'une vocation de transit entre les communes. On notera que son trafic, faible, compte-tenu des forts trafics des autres voies, est en augmentation : de 1 505 véhicules / jour en 1996, on est passé à 1 655 véhicules / jour en 2000 (soit 10 % en 4 ans), pour redescendre à 740 véh / j en 2004.

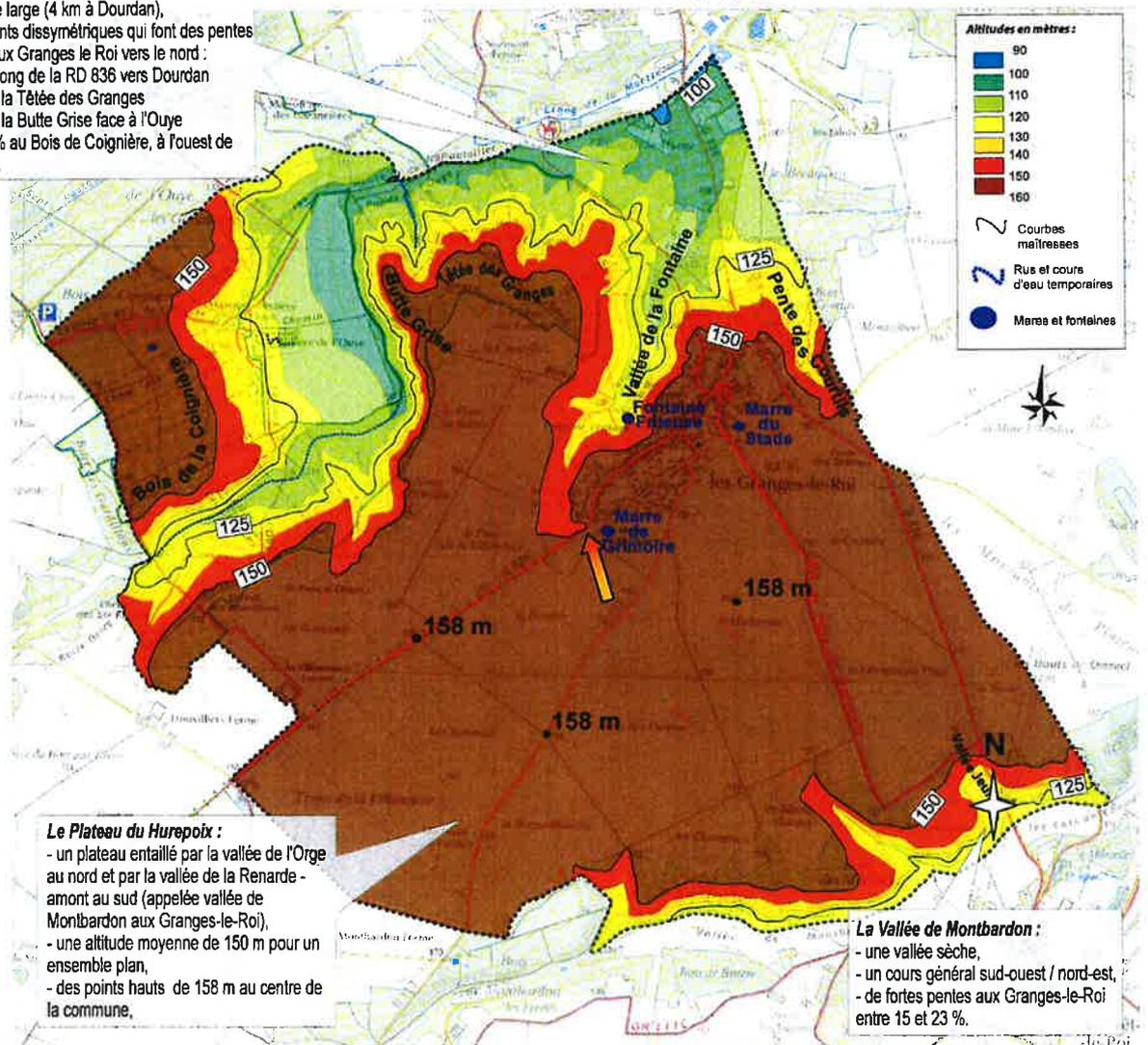
Le terrain est orienté Sud-Ouest-Nord-Est en pente douce et sans accident particulier du point de vue topographique.

Il est classé au PLU en UL. Ce site est aujourd'hui occupé par des friches agricoles non cultivées.

La Vallée de l'Orge :

- cours général du sud-ouest vers le nord-est,
- une vallée large (4 km à Dourdan),
- des versants dissymétriques qui font des pentes variables aux Granges le Roi vers le nord :
 - 4 % le long de la RD 836 vers Dourdan
 - 10 % à la Têlée des Granges
 - 28 % à la Butte Crise face à l'Ouye
 - et 7,5 % au Bois de Coignière, à l'ouest de l'Ouye.

LA TOPOGRAPHIE DES GRANGES-LE-ROI

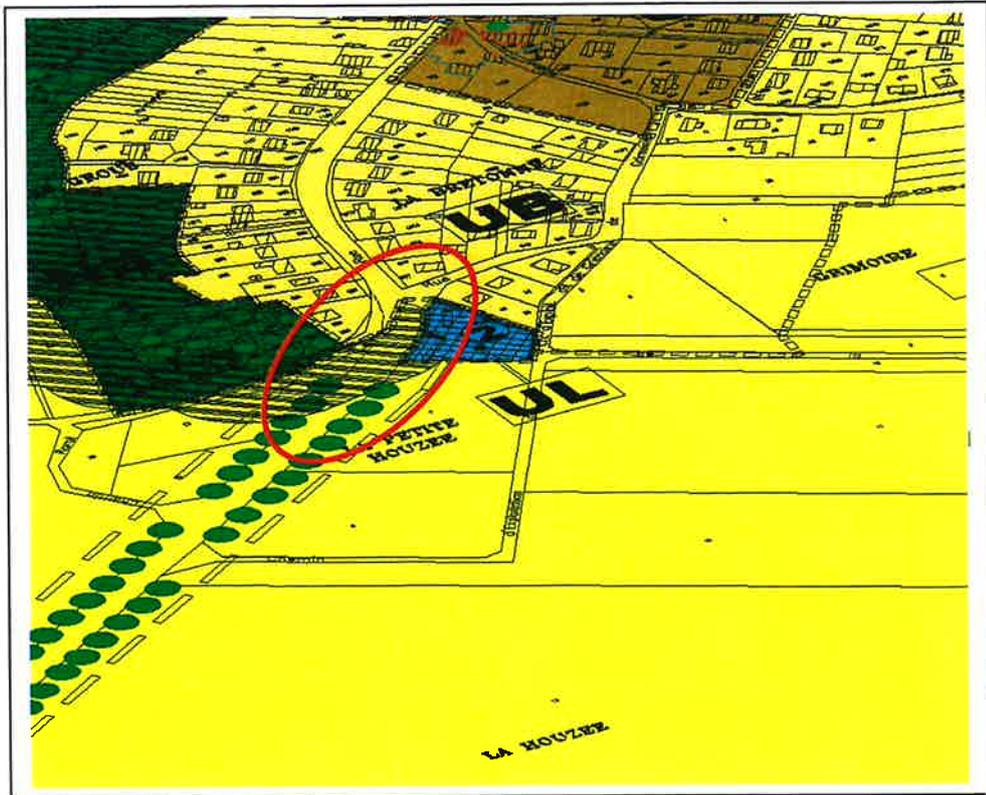


Le Plateau du Hurepoix :

- un plateau entaillé par la vallée de l'Orge au nord et par la vallée de la Renarde - amont au sud (appelée vallée de Montbardon aux Granges-le-Roi),
- une altitude moyenne de 150 m pour un ensemble plan,
- des points hauts de 158 m au centre de la commune,

La Vallée de Montbardon :

- une vallée sèche,
- un cours général sud-ouest / nord-est,
- de fortes pentes aux Granges-le-Roi entre 15 et 23 %.



La séquence

Elle est marquée, au carrefour RD838 (Rue d'Angerville) / Rue de Grimoire, par des constructions d'habitation récentes en entrée d'agglomération.

Les implantations et l'ordonnancement des constructions existantes ne marquent pas de rupture dans le paysage : elles sont en continuité des zones urbanisées les plus récentes.

La zone UL d'une superficie d'environ 2 500 m² devra donc être traitée de manière à ce que la futur construction s'intègre aux gabarits observés ans son environnement immédiat. Ainsi, le futur bâtiment devra marquer le minimum de rupture dans le paysage en étant accompagnées d'une réflexion paysagère dont le parti d'aménagement devra veiller à la création d'espaces non constructibles qui participeront à une bonne intégration dans le site.

En particulier, outre la préservation d'un espace « tampon » le long de l'axe routier par la réalisation et l'aménagement des infrastructures liés aux accès et stationnements nécessaires au futur projet, ainsi que les dispositifs techniques liés à ces derniers (ouvrages de régulation des eaux tel que : bassins de rétention et ouvrages liés aux circulations douces tel que : pistes cyclables), et sous réserve que ceux-ci comportent des mesures particulières de préservation de l'environnement et s'accompagnent de paysagements destinés à s'inscrire dans le paysage environnant.), la limite avec le plateau agricole au Sud depuis le chemin de Grimoire sera à traiter de manière à ne pas dénaturer les vues depuis ce dernier.

De plus, le projet devra prendre en compte les contraintes liées à un bâtiment dont les façades seront visibles d'assez loin en raison du site largement dégagé. Aussi, ils devront répondre aux prescriptions de l'article 11 du règlement du PLU pour la zone concernée. Les volumes et les silhouettes ne devront pas être trop massifs et privilégieront des symétries équilibrées.

Au regard de l'amendement DUPONT

L'accès envisagé

Le piquage se fera au droit de la RD838 (Rue d'Angerville) en veillant impérativement à ne pas accroître les problèmes de sécurité.

Aucun aménagement supplémentaire ne devrait être effectué.

Principes à respecter en vue de la prise en compte de l'article L III.I.4

Il est nécessaire de créer une homogénéité et un pôle d'équipement situé en entrée de ville le long de RD en effectuant un traitement urbain et paysager cohérent sur l'ensemble du périmètre concerné.

Solutions opérationnelles : impacts visuel et fonctionnel aux abords de la RD

Troisième séquence :

Des plantations (arbustes en mélange persistants et caducs) prendront le relais de l'alignement d'arbres existants pour créer des continuités plantées, homogénéisant les différents tissus le long de la RD.

En conséquence, le règlement de la zone UL ne prend pas de dispositions particulières supplémentaires. Les règles suivantes déjà inscrites au PLU arrêté et reprises au "LU approuvé suffisent à répondre à la bonne insertion du projet :

Rappel :

ARTICLE 10

UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **la hauteur des constructions principales** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage (hors cheminées) ne doit pas excéder 15,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur des bâtiments annexes mesurée en tous points du faîtage tels que garages, dépendances et abris de jardin ne peut excéder 5,00 mètres.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian à l'égout du toit comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol naturel

ARTICLE 11

UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, devront s'insérer harmonieusement dans le paysage environnant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont autorisés sous réserve de leur traitement paysager.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.)

L'ASPECT DES FACADES ET LES MATERIAUX :

- Les matériaux bruts (parpaing, béton) doivent être enduits teintés dans la masse.
- Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les dépendances, les imitations telles que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

LES OUVERTURES :

- Les chiens assis et les lucarnes à joues obliques sont interdits.
- La création d'une véranda au rez-de-chaussée, sur les façades donnant sur voies, est autorisée si l'ouvrage s'intègre à la composition générale de la construction.

LES SAILLIES :

Les saillies créées sur les façades doivent être limitées à des éléments de modénatures ou de technique architecturale afin de préserver l'aspect lisse des façades.

LES CLOTURES :

- Les murs seront obligatoirement enduits sauf s'ils sont réalisés en pierres ou briques apparentes et devront s'intégrer dans le site.
- Les murs en pierre ou briques apparentes existantes sur la parcelle doivent être préservés. Dans le cas d'un appareillage avec un joint beurré - plein et irrégulier- le rejointoiement doit être réalisé à la chaux, en affleurant la pierre. Lors des travaux envisagés, l'emploi de l'enduit ou de la peinture est interdit.
- Les clôtures mixtes, murs bahuts en pierre ou brique et grilles en fer forgé ou métallique existantes sur la parcelle doivent être préservées et restaurées.
- Le ravalement des murs en pierre ou en briques enduits existants sur la parcelle doit être réalisé à base d'un mortier au plâtre et chaux.
- Les autres matériaux bruts (parpaing, béton) doivent être enduits teintés dans la masse.

Sur les voies :

Sont autorisés :

- les murs de pierre entre 1,80 et 2,00 m de hauteur ;
- les clôtures composées d'un mur bahut en ouvrages maçonnés enduits et d'une grille verticale, pouvant être doublées d'une haie végétale.

Sont interdits :

- les panneaux en béton sur ossature béton ;
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération, de tôle ondulée, de palettes, etc...
- Les haies de thuyas.

En limite séparative :

Sont interdits :

- les panneaux en béton en soubassement de plus de 0,50 m ;
- Les clôtures de plus de 2,00 m.
- Les clôtures en murs maçonnés qui ne sont pas enduits des deux faces
- Les clôtures réalisées à partir de matériaux de récupération telles que la tôle ondulée, les palettes en bois, ou des matériaux précaires comme les panneaux fibro-ciment
- Les haies de thuyas

Des mesures dérogatoires pourront être accordées pour assurer la cohérence avec l'existant.

Toute clôture à édifier devra sauvegarder les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques. Leur périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

ARTICLE 13

UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant par :

- une reproduction des formes et organisations existantes des plantations d'alignement des agencements paysagers ;
- ou un traitement original faisant l'objet d'une réflexion préalable et compatible avec les formes et organisations existantes.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

Les espaces volumineux à usage d'activité et les aires de stockage ou de dépôt, visibles des voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés par des plantations de haies et/ou d'arbres de haute tige, constitués d'essence locales s'ils ne sont pas bordés d'un mur de protection.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

