

Commune des

Granges-le-Roi

Département de l'Essonne

Plan local d'urbanisme

Résumé non technique

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du
20/04/2023

Mairie des Granges-le-Roi

8, rue des Popineaux

91410 LES GRANGES-LE-ROI

Tél : 01 64 59 73 54

mairie.lesgrangesleroi@wanadoo.f

Sommaire

1. LA PROCEDURE D’ELABORATION DU PLU.....	3
2. PRESENTATION ET LOCALISATION.....	6
3. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	6
4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	10
5. LE PLAN DE ZONAGE.....	15
6. LES GRANDS PRINCIPES DU REGLEMENT.....	17
7. L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	18

1. LA PROCEDURE D’ELABORATION DU PLU

Un plan local d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet. Le PLU fixe les grandes orientations du développement de la commune pour les prochaines années. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme et son contenu sont régis par la loi.

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, des orientations d'aménagement et de programmation, relatives à des quartiers ou à des secteurs, et un règlement écrit et graphique. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

Les pièces constitutives du Plan Local d’Urbanisme

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités (article L-151-4).

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. (Article L-151-5)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L-151-6).

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. (Article L-151-7)

Les orientations d'Aménagement et de programmation peuvent également être sans règlement. Article R-151-8 du code de l'urbanisme.

Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (article L-151-8).

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

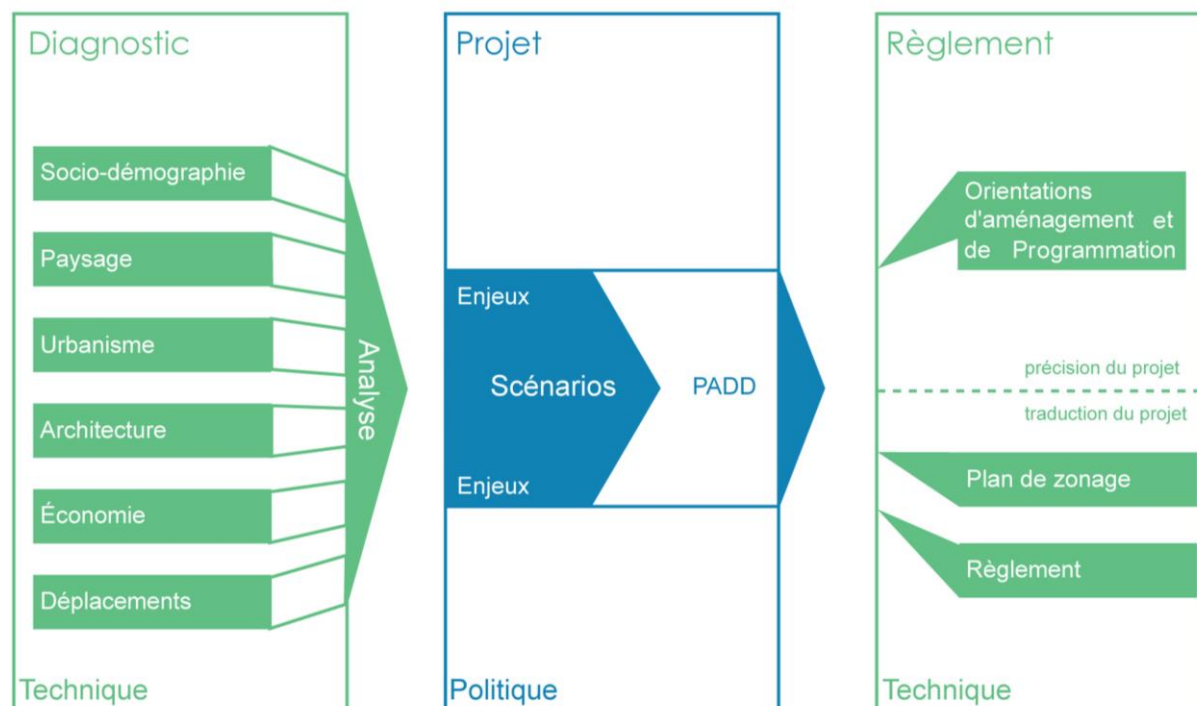
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (article L-151-9).

Le rapport de présentation

Le Plan local d’urbanisme est l’aboutissement d’une démarche de projet.

Cette démarche est élaborée de façon itérative en trois grandes phases :

- la phase diagnostic, qui permet la mise en évidence des enjeux du territoire communal, basée sur une connaissance fine du territoire communal,
- la phase élaboration du projet communal, au cœur de la démarche,
- la phase élaboration des outils réglementaires, comme outils de mise en œuvre du projet communal.



Les étapes de l’élaboration d’un plan local d’urbanisme

1. Le diagnostic communal

La première partie du rapport présente le diagnostic établi sur le territoire communal. Ce diagnostic permet d’avoir une connaissance fine de la commune dans ses composantes, paysagères, urbaines et environnementales ainsi que de sa socio-démographie. Il permet de mettre en évidence les atouts et les dysfonctionnements pour chacun des thèmes et d’identifier les enjeux du plan local d’urbanisme.

C’est sur la base de ce diagnostic que les élus ont élaboré le projet communal.

2. La justification du projet

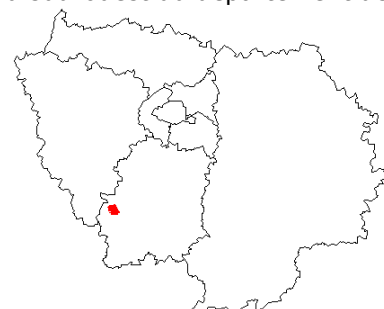
La seconde partie du rapport de présentation permet de faire le lien entre le diagnostic établi sur le territoire communal, les orientations du projet d’aménagement et de développement durables de la commune, la précision de ces orientations dans les orientations d’aménagement et leur traduction dans le plan de zonage et dans le règlement.

2. PRESENTATION ET LOCALISATION

Les Granges-le-Roi est située au sud de la région Île-de-France et au sud-ouest du département de l’Essonne.

La commune se trouve à une cinquantaine de kilomètres de Paris et à trois kilomètres au sud de Dourdan.

Les Granges-le-Roi est une commune rurale, en bordure de la forêt de Dourdan et de la plaine agricole de la Beauce. D’une superficie de 12,68 km², la commune compte 1 198 habitants en 2017.



Source : Référentiel territorial du SDRIF

La communauté de communes du Dourdanais en Hurepoix

La communauté de communes du Dourdanais en Hurepoix (CCDH) regroupe 11 communes et environ 26 000 habitants (Insee, 2014) autour de la commune de Dourdan.

3. RESUME DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1 L’ANALYSE PAYSAGERE

3.1.1 Le Socle géographique : géologie, hydrologie, relief

La commune des Granges-le-Roi est portée par sa géographie : Deux vallées et leurs coteaux boisés portent le bourg linéaire sur le plateau de Beauce depuis la vallée de l’Orge.

3.1.2 Structure et évolution du paysage communal

Depuis plusieurs siècles, les coteaux et les fonds de vallée se sont progressivement reboisés suite à l’abandon des cultures de vignes.

Le plateau agricole est toujours occupé par de grandes cultures céréalières. Avec la mécanisation des pratiques agricoles et le remembrement parcellaire, certains chemins ont disparu.

Depuis le début des années 1960, le village-rue s’est distendu. L’urbanisation s’est développée au-delà de la rue d’Angerville, axe principal.

3.1.3 Unités paysagères

La commune est composée de plusieurs entités aux qualités environnementales et paysagères différenciées :

- le village-rue construit en lisière du coteau forestier et préservant le plateau agricole
- le plateau cultivé qui offre des points de vue remarquables depuis et sur le bourg
- les coteaux boisés de la forêt de Dourdan, réservoir de biodiversité et support de promenades
- les vallées sèches qui contiennent l’urbanisation du bourg.

3. 2. L’ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

3.2.1 Les milieux naturels

Les Granges-le-Roi dispose de deux réservoirs de biodiversité importants identifiés par deux ZNIEFF de Type 2 et des inventaires Espaces Naturels Sensible.

La structure écologique du plateau de Blancheface est très faible et les corridors permettant de relier les deux réservoirs de la commune sont presque inexistantes (strate herbacée discontinue des chemins agricoles enherbés). Ils pourraient être améliorés à l’avenir.

3.2.2 La gestion des milieux par l’homme

Cinq agriculteurs cultivent les espaces agricoles de la commune et trois d’entre eux ont établis eur siège dans le bourg.

L’agriculture est à dominante céréalière et industrielle et le nombre de cultivateurs est probablement amené à diminuer dans les prochaines années.

Les forêts de la commune font l’objet d’une gestion publique et privée. D’une part par l’ONF, dans la forêt domaniale de Dourdan, et d’autre part par une multitude de propriétaires privés sur les coteaux des vallées de la Renarde, de la Fontaine et de la Pente des Courtils.

La municipalité a constaté des défauts de gestion de la forêt privée pouvant engendrer des difficultés de circulation dans les espaces boisés.

La commune est propriétaire de parcelles agricoles et forestières disséminées sur l’ensemble du territoire communal.

3.2.3 Les risques et nuisances

La commune connaît un aléa de risques moyen liés aux retrait-gonflement des argiles sur le secteur du bourg.

3.3 L’ANALYSE URBAINE

3.3.1 Site urbain

Aux Granges-le-Roi, l’urbanisation se concentre dans le bourg. La commune compte également deux sites patrimoniaux à l’écart du bourg : l’Abbaye de l’OÛye et la ferme de la Villeneuve. L’implantation historique du bourg est contenue entre les coteaux boisés (vallée de la Fontaine, pente des Courtils) et le plateau agricole.

3.3.2 Évolutions urbaines

Entre la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et aujourd’hui, l’urbanisation s’est largement étendue (environ 50 hectares).

L’urbanisation s’est étendue le long de la rue d’Angerville ainsi que le long de la rue de la Sablonnière et de l’Érable, doublant la structure initiale du village-rue.

3.3.3 Typologies urbaines

L’évolution des formes urbaines est marquée par le passage d’une économie du territoire à une économie des réseaux :

- Les formes urbaines anciennes, issues d’une société rurale et d’un système de production agricole, se caractérisent par un tissu parcellaire et une implantation du bâti sur la parcelle qui tend à la compacité pour une économie de foncier.
- Les formes urbaines récentes, résultat des phénomènes successifs de périurbanisation, suivent une logique de connexion au réseau, notamment aux voies. Ces formes urbaines récentes se caractérisent par un urbanisme moins dense marqué par des ambiances jardinées.

Chaque forme urbaine génère des espaces publics d’une qualité urbaine, paysagère et environnementale particulières en fonction de l’implantation des bâtiments et du traitement des limites entre espace privé et espace public : de la minéralité du centre ancien au caractère verdoyant des extensions pavillonnaires.

3.3.4 Typologies architecturales

Le bâti de la commune est composé :

- du bâti ancien : volumes rectangulaires massifs, RDC + combles, surmontés de toitures à deux pans recouvertes de petites tuiles plates, façades en pierres nues ou enduites ;
- du bâti récent : plans rectangulaires, en RDC + 1 étage + combles, surmontés de toitures à deux pans avec de nombreuses ouvertures de toitures, façades enduites de couleurs claires.

La commune possède des bâtiments patrimoniaux remarquables : l’église Saint-Léonard, inscrite aux Monuments Historiques, l’Abbaye de l’OÛye et le four à Chaux.

La commune compte aussi de nombreux bâtiments qui relèvent du patrimoine bâti rural, notamment les grandes fermes à cour carré en frange sud du bourg, les maisons rurales et petites fermes de la rue d’Angerville et quelques villas. L’ensemble de ces éléments participe à l’identité communale et renforce son caractère patrimonial.

3.3.5 Opportunités urbaines

Le tissu urbain de bourg offre plusieurs opportunités urbaines de densification :

- les secteurs de changement de destination dans le cœur du bourg ;
- les secteurs de construction neuve dans les extensions pavillonnaires ;
- la construction neuve dans les opportunités foncières du tissu urbain.

3.4 DIAGNOSTIC DU FONCTIONNEMENT COMMUNAL

3.4.1 Population

La population a triplé depuis 1968. Depuis le début des années 2000, la croissance démographique reste relativement élevée et stable (+2% par an).

Bien que la commune héberge majoritairement des familles avec enfants, elle fait face au vieillissement de la population et à la baisse de la taille des ménages.

3.4.2 Logement

La moitié des logements a été construite entre 1945 et 1990. À cette période, de nombreux pavillons ont été construits pour accueillir les nouveaux habitants. Ces logements sont présentent de faibles performances énergétiques.

Le faible taux de logements vacants montre que le marché de l’immobilier est tendu. Les logements vacants ne peuvent être considérés comme un gisement mobilisable pour la production de nouveaux logements.

Le parc de logement est peu diversifié et peu adapté aux besoins de la population : il est composé principalement de grands logements individuels occupés en propriété. La composition du parc de logements et les prix relativement élevés du marché immobilier freinent l’installation de jeunes ménages et de ménages modestes dans la commune ainsi que le maintien à domicile des personnes âgées.

3.4.3 Population active et inactive

La population active occupée est importante et le taux de chômage est faible. Néanmoins, la commune offre peu d’emplois, d’où l’importance des mobilités liées aux déplacements domicile-travail.

3.4.4 Emplois et entreprises

La grande majorité des entreprises de la commune n’ont aucun salarié. Ces entreprises unipersonnelles correspondent à des travailleurs indépendants dont la plupart exercent à leur domicile.

L’activité agricole est importante, composée principalement de grandes cultures céréalières.

3.4.5 Équipements, commerces et services

La commune dispose d’un pôle d’équipements communaux (mairie-école-salle polyvalente), au cœur du bourg, qui a besoin d’être réaménagé et réhabilité.

Le presbytère et son jardin constituent un potentiel important pour l’aménagement d’un second pôle d’équipements communaux.

La commune dispose d’un très bon niveau d’équipements à destination de l’enfance et des personnes âgées ainsi que d’un bon niveau d’équipements pour les associations et les habitants.

La commune ne dispose que de quelques commerces (boulangerie, restaurant, agence immobilière).

3.4.6 Mobilité et déplacements

La gare de Dourdan se trouve à environ 3,3 km, soit 10 minutes en voiture, 15 minutes en vélo ou 40 minutes à pieds. Cependant, les déplacements cyclables et piétons le long de la RD 836 ne sont pas sécurisés.

La grande majorité des actifs travaillent hors de la commune. Les mobilités domicile-travail se font principales en voiture individuelle. Le taux de motorisation des ménages est très élevé.

4. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

4.1. LES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD du PLU des Granges-le-Roi présente le projet communal, articulé en deux grands objectifs : s’appuyer sur les ressources locales et vivre ensemble aux Granges-le-Roi.

Chaque objectif est objectivement est décliné en plusieurs orientations.

S’appuyer sur les ressources locales

Le projet communal vise à s’appuyer sur les ressources locales du grand territoire et des espaces urbanisés pour le développement de la commune des Granges-le-Roi.

Les ressources du grand territoire

Les orientations du PADD vise à protéger, restaurer et valoriser les éléments qui participent de la qualité environnementale et paysagère de la commune. Ces éléments sont mis en évidence dans l’état initial de l’environnement.

Afin de permettre la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le PADD vise à :

- > Défendre les valeurs du sol arable
- > Valoriser le massif forestier
- > Considérer l’eau comme une ressource
- > (A)ménager le territoire en s’appuyant sur son socle géographique

Les ressources des espaces urbanisés

Les qualités environnementales, paysagères, urbaines et architecturales du bourg tiennent à permanence du bâti ancien et à la succession bâtiments en pignon et des cours de la rue d’Angerville qui constituent le cœur historique du bourg ; d’autre part aux fonds de parcelle et cœurs d’îlots jardinés dans les extensions pavillonnaires récentes.

Côté forêt, les jardins plantés d’arbres forment une lisière avec les boisements. Côté plateau agricole, la lisière mériterait d’être confortée par la plantation de haies et l’aménagement de cheminements.

Le bâti ancien du bourg se distingue par sa qualité architecturale et participe à la qualité du cadre de vie et à l’identité communale. La commune possède des bâtiments patrimoniaux remarquables ainsi que de nombreux ensembles bâtiments qui relèvent du patrimoine bâti rural.

Le bourg compte également quelques éléments du patrimoine naturel, notamment les deux mares en frange du bourg, le verger communal, un jardin remarquable et des alignements d’arbres dans l’espace public.

Afin de préserver les qualités paysagères, environnementales et urbaines du bourg et de protéger le patrimoine communal, qui participent à la qualité du cadre de vie et à l’identité communale, le PADD vise à :

- > Améliorer les continuités écologiques dans les espaces ouverts du village
- > Considérer le bâti existant comme une ressource
- > Identifier et aménager les secteurs de projet

Vivre ensemble aux Granges-le-Roi

Se loger // Permettre à tous de se loger de façon économe et écologique

La population a triplé depuis 1968 et la croissance démographique reste relativement élevée et stable depuis le début des années 2000.

Bien que la commune héberge majoritairement des familles avec enfants, elle fait face au vieillissement de la population et à la baisse de la taille des ménages. Or, le parc de logement est composé principalement de grands logements individuels occupés en propriété. La composition du parc de logements et les prix relativement élevés du marché immobilier freinent l’installation de jeunes ménages et de ménages modestes dans la commune ainsi que le maintien à domicile des personnes âgées.

Le faible taux de vacance et les prix immobiliers montrent que le marché de l’immobilier est tendu (faible taux de logements vacants).

La moitié des logements a été construite entre 1945 et 1990. Ces logements sont présentent de faibles performances énergétiques.

Afin de répondre aux besoins de la population en termes de logements, de permettre l’accueil d’une nouvelle population et de favoriser la mixité sociale par une évolution maîtrisée du tissu urbain tout en empêchant son étalement, le PADD vise à :

- > Permettre une augmentation modérée de la population d’environ + 0,5% d’habitants par an, ce qui correspond à la production de 60 nouveaux logements à l’horizon 2035 en tenant compte de la diminution de la taille des ménages
- > Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans la commune par la diversification de l’offre de logements
- > Encadrer la qualité urbaine et architecturale des nouveaux logements
- > Produire des logements économes et écologiques

Se nourrir local // Favoriser une alimentation de proximité

L’activité agricole de la commune est composée principalement de grandes cultures céréalières qui ne permettent pas le développement d’une alimentation de proximité.

La commune ne dispose que d’un commerce de bouche (boulangerie).

Afin de permettre aux habitants de la commune d’accéder à une alimentation de proximité, le PADD vise à :

- > Encourager le développement d’une production alimentaire saine et locale
- > Garantir l’accès aux commerces existants
- > Permettra l’installation de commerces itinérants

Se cultiver / Se récréer // se rencontrer // partager

La commune dispose d’un très bon niveau d’équipements à destination de l’enfance et des personnes âgées ainsi que d’un bon niveau d’équipements pour les associations et les habitants.

Les équipements communaux sont concentrés dans le pôle mairie-école-salle polyvalente, situé au cœur du bourg. Néanmoins, ce pôle regroupant les équipements administratifs, techniques, scolaires et associatifs a besoin d’être réaménagé et réhabilité.

Le presbytère et son jardin constituent un potentiel important pour l’aménagement d’un second pôle d’équipements communaux.

Afin de faciliter les rencontres, les échanges et le partage entre les habitants de la commune ainsi que de favoriser la pratiques des activités sportives, culturelles et récréatives, le PADD vise à :

- > Conforter et améliorer les bâtiments communaux
- > Proposer de nouveaux lieux de partage pour plus de convivialité

Travailler // Travailler au pays

La population active occupée est importante. Toutefois, le commune offre peu d’emplois, d’où l’importance des mobilités liées aux déplacements domicile-travail.

La grande majorité des entreprises de la commune n’ont aucun salarié. Ces entreprises unipersonnelles correspondent à des travailleurs indépendants dont la plupart exercent à leur domicile.

L’activité agricole reste importante dans la commune.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle et d’encourager le développement économique, le PADD vise à :

- > Encourager l’activité et l’emploi local
- > Encadre le développement de l’activité agricole

Se déplacer autrement pour limiter l’émission de gaz à effet de serre

L’automobile occupe une large place dans les espaces publics du bourg.

La gare de Dourdan se trouve à environ 3 km. Cependant, les déplacements cyclables et piétons le long de la RD 836 ne sont pas sécurisés.

La grande majorité des actifs travaillent hors de la commune. Les mobilités domicile-travail se font principales en voiture individuelle. Le taux de motorisation des ménages est très élevé.

Afin développer d’améliorer les circulations douces le bourg et de développer les modes de transport alternatifs à l’usage individuel de l’automobile, notamment pour se rendre à Dourdan, le PADD vise à :

- > Améliorer les déplacements dans le village
- > Améliorer les liaisons entre les Granges-le-Roi et Dourdan

Adopter une attitude éco-responsable

Afin répondre aux enjeux de la transition énergétique et écologiques, le PADD vise à :

- > Réduire les consommations énergétiques, notamment celles des énergies fossiles, et augmenter la production d’énergie renouvelable et de récupération :
- > Réduire les déchets dans la commune

4.2. SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Le PADD du PLU des Granges-le-Roi a été élaboré avec une volonté forte de préserver à la fois l’environnement, les paysages et l’identité rurale de la commune tout en permettant l’accueil de nouveaux habitants et la densification des espaces bâtis dans le respect des objectifs du SDRIF.

Le projet communal d’accroissement démographique, de production de logements et de densification des espaces bâtis

L’accroissement démographique et les besoins en logement

Le projet communal de production de logements se fonde sur les besoins issus du desserrement des ménages, l’accueil de nouveaux habitants et la densification des espaces bâtis, dans le respect des objectifs du **SDRIF**.

Le projet communal d’accroissement démographique et de production de logements vise une croissance démographique modérée d’environ 0,5% par an. Ce projet implique la production de 60 logements à l’horizon 2030.

Les modes de production du logement

La production des nouveaux logements se fait d’abord, de manière prioritaire, dans la partie déjà urbanisée. Néanmoins, le PLU prévoit l’ouverture à l’urbanisation d’un secteur classé en zone AU afin de répondre aux besoins futurs de logement de la commune.

> Logements produits dans la partie déjà urbanisée (espaces d’habitat de 2012 au sens du SDRIF)

Dans la partie déjà urbanisée, la production de nouveaux logements résulte à la fois de la mobilisation du bâti existant et de la construction neuve.

Les secteurs de projet qui constituent d’importantes opportunités de production de logements font l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation (OAP).

Mobilisation des logements vacants et transformation des résidences secondaires

Le faible taux de vacance (3) et le petit nombre de résidences secondaires (6) ne permettent pas de mobiliser ces deux gisements pour la production de nouveaux logements.

Changements de destination dans le secteur de projet du cœur de bourg

L’ancienne ferme de la rue d’Angerville et le four à chaux constituent des ensembles bâtis patrimoniaux situés au cœur du bourg et susceptibles d’être transformés en logements. Les OAP délimitées sur ces deux secteurs prévoient la production de 8 à 12 logements sur l’ensemble des secteurs.

Construction neuve dans les secteurs de projet des secteurs pavillonnaires

Les secteurs de projets de la rue de la Sablonnière et de la rue Gillon constituent des secteurs de prairies et de grands jardins insérés dans le tissu urbain et desservis par des voies. Ces secteurs pourraient faire l’objet d’opération d’ensemble en vue d’accueillir de nouvelles constructions à destination de logements. Les OAP délimitées sur ces deux secteurs prévoient la production de 10 à 14 logements.

Construction neuve dans les opportunités foncières du tissu urbain

Le diagnostic foncier croisé avec l’analyse environnementale, paysagère et urbaine des qualités et des contraintes du bourg permet de recenser les parcelles bâties susceptibles d’accueillir de nouvelles constructions. Après application d’un coefficient de rétention de 20%, les possibilités de construction dans les dents creuses permettent la production de **14 logements**.

Au total, le projet communal prévoit la production de 46 à 54 **logements** dans les espaces d’habitat de 2012.

Logements produits dans les espaces ouverts à l’urbanisation à l’horizon 2030 (espaces d’habitat de 2030 au sens du SDRIF)

Afin de répondre aux besoins en logement de la commune, le PLU délimite une zone à urbaniser (AU) en extension du bourg, dans le secteur de la mare Grimoire. Ce secteur est situé en continuité de la partie déjà urbanisée. Son urbanisation est conditionnée à la modification du PLU.

Le PLU prévoit la construction de 30 à 50 logements dans ce secteur d’une superficie de 2,4 hectares.

→ **Au total**, le projet communal prévoit la production de **76 à 104 logements** à l’horizon 2035.

Tableau de synthèse de la production de logements

Mode de production des logements	Site de projet	Nombre de logements potentiels	
Transformation des résidences secondaires en résidences principales		0	
Mobilisation des logements vacants		0	
Changement de destination dans les secteurs de projet du cœur de bourg	1 - Ferme rue d'Angerville	4	6
	2 - Four à chaux	4	6
Construction neuve dans les secteurs de projet des secteurs pavillonnaires	3 -Rue de la Sablonnière	4	6
	4 -Rue Gillon	6	8
TOTAL des logements potentiels dans les secteurs de projet		18	26
Construction neuve dans les opportunités foncières du tissu urbain		17	
<i>Coefficient de rétention</i>		20%	
Total des logements potentiels dans les opportunités foncières du tissu urbain		14	
TOTAL des logements produits dans les espaces d’habitat de 2012		32	40
Construction neuve en extension du tissu urbain existant (espaces d’habitat de 2030)		30	50
Permis de construire accordés depuis 2016 =		14	
16TOTAL des logements produits à l’horizon 2030		76	104

Le coefficient de rétention est estimé à 20% en raison d’une part de la pression foncière dans la commune des Granges-le-Roi, limitrophe de Dourdan.

L’analyse des permis de construire accordés depuis 2016 montre une production de 14 logements qui doivent être pris en compte dans l’analyse de la densification des espaces d’habitat et des espaces urbanisés à l’horizon 2030.

5. LE PLAN DE ZONAGE

Afin de répondre à la fois aux exigences du code de l’urbanisme et en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U) ainsi que les zones naturelles (N) ou agricoles (A) à protéger (article L 151-9 du code de l’urbanisme).

Chaque zone est divisée en sous-zones. Des règles spécifiques s’appliquent à chaque zone et à chaque sous-zone en fonction de leur vocation dans le projet communal.

Le territoire communal des Granges-le-Roi est divisé en 4 zones et 9 sous-zones :

- la zone agricole A :
 - le secteur agricole A, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles ;
- la zone naturelle N :
 - la zone naturelle N, d’intérêt environnemental et paysager ;
 - la zone naturelle Nzh, couvrant les zones humides ;
 - la zone naturelle Nj, concernant les secteurs de jardin dans la lisière forestière ;
 - la zone naturelle équipement Ne, dédiée à l’emplacement des futurs équipements sportifs.
- la zone urbaine U à destination des logements et activités :
 - la zone urbaine Ua, cœur historique du bourg à caractère minéral ;
 - la zone urbaine Ub, secteur pavillonnaire du bourg, à caractère jardiné ;
 - la zone urbaine Uj, correspondant au cœur d’îlot jardinés des secteurs pavillonnaires.
- la zone urbaine AU, destinée à répondre aux futurs besoins en logements de la commune.

5.1 La zone urbaine

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à protéger les grandes structures paysagères, ainsi qu’à permettre à tous de se loger, la **zone urbaine U** est délimitée au plus près du bâti existant.

La zone urbaine U a vocation à accueillir la production de nouveaux logements, les équipements et services publics ainsi que les activités de commerce et de service. La zone urbaine U correspond à la partie urbanisée du territoire communal. La zone U s’étend sur une surface d’environ 51,5hectares, ce qui correspond à 4% de la superficie communale.

La zone urbaine U comprend une **zone Ua**, une **zone Ub** et une **zone Uj** :

- la **zone urbaine Ua** correspond au cœur historique du bourg. Le bâti est implanté à l’alignement des voies dans une grande compacité. La vocation de cette zone est l’accueil de nouveaux logements, équipements et activités en protégeant les éléments de structures du cœur historique ;
- la **zone urbaine Ub** correspond aux secteurs pavillonnaires du bourg. Le bâti est implanté en retrait et une grande place est laissée à la végétation, à la fois sur l’espace public et sur l’espace privé. La vocation principale de cette zone est l’accueil de nouveaux logements en préservant les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires ;
- **la zone urbaine Uj correspond aux cœurs d’îlots jardinés des secteurs pavillonnaires. Elle a vocation à n’accueillir que des constructions très limitées de manière à préserver les continuités écologiques du bourg.**

5.2 La zone agricole

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à aménager le territoire en s’appuyant sur son socle géographique et à encadrer le développement de l’activité agricole, la **zone agricole** correspond aux espaces agricoles du territoire communal (parcelles déclarées à la PAC). La vocation de la zone agricole A est de permettre le développement et la diversification de l’activité agricole et forestière tout en préservant les qualités paysagères et environnementales de ces espaces.

La zone agricole s’étend sur une superficie d’environ 723 hectares, ce qui correspond à 57% du territoire communal.

5.3 La zone naturelle

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à valoriser les grandes ressources du territoire, et notamment à valoriser le massif forestier et à considérer l’eau comme une ressource, la **zone naturelle N** est délimitée sur les espaces naturels de la commune :

- le massif forestier de la vallée de Dourdan ;
- les coteaux boisés au sud de la commune ;
- les espaces de prairies, jardins, vergers dans les franges du bourg.

La **zone naturelle Nzh** couvre les zones humides de la fontaine frileuse.

La **zone naturelle Nj** vise à préserver les secteurs de jardins situés dans la lisière forestière.

La **zone naturelle Ne** correspond aux équipements sportifs du sud du bourg.

La zone naturelle N couvre 494 hectares, soit 38% du territoire communal.

6. LES GRANDS PRINCIPES DU REGLEMENT

Le règlement du PLU détermine les règles applicables à chacune des zones : zones urbaines Ua, Ub et Uj ; zones naturelles N, Nzh, Nj et Ne, et zones agricoles A et Ah. Il permet de décliner les orientations du PADD à toutes les échelles.

Pour chaque zone, le règlement s’organise en trois grandes parties :

- Destination des constructions, usages des sols et natures des activités :
 - interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ;
 - favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :
 - encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions ;
 - préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
 - déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions ;
 - définir les règles de stationnement.

- Équipements et réseaux :
 - encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées ;
 - déterminer les conditions de desserte par les réseaux.

6.1 Les zones urbaines Ua, Ub et Uj

Conformément aux objectifs du PADD, l’objet du règlement des zones Ua et Ub, est de permettre la création de logements dans le bourg tout en conservant les qualités architecturales, urbaines et paysagères identifiées dans le diagnostic territorial. Le règlement de la zone urbaine privilégie la mixité des usages et des fonctions.

Le règlement de la zone Uj vise à préserver les cœurs d’îlots jardinés qui constituent des continuités écologiques à l’échelle du bourg.

> La vocation générale des **zones urbaines Ua et Ub** est l’habitation, les équipements et services publics et les activités économiques. En zones urbaines Ua et Ub, les constructions à destination **d’habitation, d’équipements d’intérêt collectif et services publics** sont autorisées. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines Ua et Ub, les constructions à destination de **restauration, d’activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle, d’hébergement hôtelier et touristique**, de **cinéma** et de **bureau** sont également autorisées.

Les constructions à destination d’**exploitation agricole, d’artisanat et de commerce de détail** sont autorisées à condition qu’elles ne portent pas nuisances aux habitations.

À l’inverse, pour des raisons de sécurité et de salubrité, les constructions à destination d’exploitation forestière, de commerce de gros, d’industrie, d’entrepôt, de centre de congrès et d’exposition sont interdites.

> La vocation générale de la **zone urbaine Uj** est d’accueillir des constructions limitées. Seules les extensions des constructions existantes à destination de logement et les abris de jardin sont autorisées. L’extension d’une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s’adosse.

6.2 La zone à urbaniser AU

La zone à urbaniser AU correspond à un secteur agricole situé en continuité du lotissement de la mare Grimoire. Ce secteur est destiné à être ouvert à l’urbanisation dans le cadre d’une orientation d’aménagement et de programmation. La vocation de ce secteur est d’accueillir de nouveaux logements afin de diversifier l’offre de logements.,,...).

6.3 Les zones naturelles N, Nzh, Nj et Ne

L’objet du règlement de la zone N est de préserver espaces naturels de la commune : les boisements, la lisière forestière, les vallées, les coteaux, les éléments paysagers remarquables du plateau agricole, et les franges du bourg.

Le règlement de la **zone naturelle N** vise à préserver les milieux, la biodiversité et les paysages. En zone naturelle N, **toutes les constructions sont interdites**, à l’exception :

- des constructions à destination d’exploitation forestière
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

Celui de la **zone naturelle humide Nzh** vise à la préservation des zones humides de la vallée de la Fontaine Frileuse. En zone naturelle humide Nzh, **toutes les constructions sont interdites**.

Le règlement de la **zone naturelle jardin Nj** vise à protéger les jardins situés dans la lisière de protection du massif boisés de plus de 100 hectares, en dehors du site urbain constitué. En zone naturelle jardin Nj, **toutes les constructions sont interdites**, à l’exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les abris pour animaux sont autorisés à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m² par hectare. Les abris de jardin sont également autorisés à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 7 m².

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisés sous réserve qu’ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que leurs aménagements soient réversibles.

Le règlement de la **zone naturelle équipement Ne** vise à permettre le développement des équipements collectifs : le cimetière et les équipements sportifs en frange sud du bourg. En zone naturelle Ne, seuls sont autorisés :

- les équipements sportifs ;
- les autres équipements ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Conformément à l’article L113-1 du code de l’urbanisme, le règlement classe en espaces boisés classés (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l’urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d’occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d’autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l’article R421-23-2 du code de l’urbanisme, les coupes et abattages d’arbres requiert une déclaration préalable.

6.3 La zone agricole A

Le règlement de la **zone A** vise à préserver le grand plateau agricole et à encadrer les constructions agricoles.

La vocation générale de la zone agricole A est d’assurer le maintien, l’évolution et la diversification de l’activité agricole tout en préservant les qualités paysagères du territoire.

En **zone agricole A**, les constructions à destination d’**exploitation agricole** sont autorisées.

Les extensions des constructions existantes à destination de logements sont également autorisées sous réserve de ne pas dépasser 20 m² d’emprise au sol. Les abris pour animaux sont également autorisés à condition que l’emprise au sol de l’ensemble des constructions ne dépasse pas 50m² par hectare. Les annexes et les abris de jardin ne sont pas autorisés.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu’ils soient compatibles avec l’exercice d’une activité agricole dans l’unité foncière où ils sont implantés, et qu’ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

7.1 Consommations des espaces naturels et agricoles

Le PLU limite la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers au strict nécessaire afin de répondre aux futurs besoins en termes de construction de logements.

En effet, le renouvellement urbain et la densification du bourg ne permettent pas de produire suffisamment de logements pour répondre au projet d’accroissement démographique modéré, à savoir +,0,5% par an, impliquant la construction de 60 logements à l’horizon 2030. Or, la production de logements par changement de destination du bâti existant et en construction neuve dans les secteurs de projets et les opportunités foncières du bourg permet de produire seulement 46 logements.

C’est pourquoi, le PLU prévoit une extension urbaine – classée en zone AU - en continuité du tissu urbain, dans le secteur Grimoire. La surface de l’extension urbaine est limitée au maximum, elle s’étend sur 2,4 hectares, soit 5% des espaces déjà urbanisés. Ce secteur agricole ne présente pas d’enjeux environnementaux ni en termes de milieux remarquables, ni en termes de biodiversité.

Le règlement de la zone AU prévoit qu’elle ne pourra être urbanisée qu’après urbanisation des secteurs de projet situés à l’intérieur du bourg. Aussi, son objectif est bien de répondre aux futurs besoins en logements.

Le programme de la zone AU comprend la construction neuve de 30 à 50 logements, de manière à atteindre une densité minimale de 12,5 logements par hectare, ce qui est supérieure à la densité des espaces déjà urbanisés.

Enfin, le PLU ne prévoit pas l’aménagement d’une zone artisanale.

→ **Le PLU des Granges-le-Roi n’engendre donc qu’une très faible consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.** L’extension urbaine est réduite au maximum afin de répondre aux futurs besoins en logements. Les opportunités urbaines du bourg ne permettent pas de répondre au projet communal d’accroissement démographique modéré (environ 0,5% par an) qui nécessite la production d’une soixantaine de logements à l’horizon 2035. Cette extension limitée de l’espace urbanisé est conforme aux orientations du SDRIF pour les bourgs, villages et hameaux (5% d’extension urbaine maximum). Le développement du bourg se fait en continuité immédiate de la partie déjà urbanisée, dans le secteur de Grimoire.

7.2 La protection des paysages et des milieux naturels

7.2.1. Le plateau agricole

Les terres agricoles occupent plus de la moitié de la surface du territoire communal. Le plateau agricole occupe la majeure partie de la commune. Il présente des ondulations légères du relief. Il est cultivé en espace ouvert et ouvre de grands points de vue sur et depuis le bourg.

La zones agricole correspond aux espaces agricoles de la commune et se caractérisent par la valeur agronomique et biologique des sols. Elle a été établie à partir des terres déclarées à la PAC par les agriculteurs et du diagnostic territorial réalisé par le bureau d’études.

La **zone agricole A** vise à permettre l’évolution et le bon fonctionnement des exploitations agricoles en permettant l’implantation de nouveaux bâtiments agricoles en frange sud du village et sur l’ensemble du plateau agricole.

7.2.2. Les milieux remarquables

Certains des milieux remarquables des Granges-le-Roi, les plus remarquables, sont référencés par des documents environnementaux qui en signalent l’intérêt et inventorient les espèces faunistiques et floristiques présentes. Ainsi, deux Zones Naturelles d’Intérêt Faunistique et Floristique continentales de Type 2 et deux inventaires Espace Naturel Sensible peuvent être relevées sur la commune. Il s’agit des ZNIEFF de la Forêt de Dourdan et de la Vallée de l’Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents. Le PLU doit viser à la protection de ces secteurs, sans que les ZNIEFF s’accompagnent de dispositions réglementaires ou de gestion.

Les zones naturelles d’intérêts faunistiques et floristiques de la commune des Granges-le-Roi sont classées en zone naturelle N, doublé d’un EBC pour les boisements.

La commune des Granges-le-Roi est dotée de deux inventaires Espace Naturel Sensible depuis la délibération du 12 avril 2010. Ils reprennent le périmètre des deux ZNIEFF présentées ci-dessus (vallées de l’Orge et de la Renarde).

Les secteurs en ENS sont largement classés en zone naturelle N, doublé d’un EBC pour les boisements. Les milieux remarquables qu’ils abritent sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

7.2.3. Le massif boisé de plus de 100 hectares

Les secteurs en Espaces Boisés Classés (EBC) permettent une protection renforcée des boisements des coteaux qui représentent une continuité écologique majeure (trame verte). Dans ces secteurs, l’abattage des arbres est soumis à autorisation et la replantation, dans des proportions équivalentes, est obligatoire après coupe des arbres. Le tracé des EBC se base sur l’analyse des milieux remarquables et sur la cartographie du massif boisé. Un réseau important de chemins et sentiers de découverte est présent dans les espaces de boisement de la commune.

Le tracé des EBC est fondé sur la carte du massif boisé de plus de 100 hectares du SDRIF, les secteurs d’EBC inscrits au POS ainsi que sur la photographie aérienne qui permet de prendre en compte la progression des boisements.

La zone Nj vise à préserver les fonds de jardins situés dans la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares.

7.2.3. La diversité des milieux

Les milieux à protéger ont été hiérarchisés en fonction de leurs qualités environnementales, leur fonction agricole et leur rôle plus ou moins important dans la trame verte et bleue communale. On compte notamment :

- les friches herbacées ;
- les friches arbustives ;
- les prairies mésophiles ;
- les vergers ;
- les jardins remarquables ;
- les mares ;
- les chemins et bandes enherbées ;
- les haies et alignements d’arbres ;
- les arbres remarquables.

Tous les milieux remarquables identifiés sont classés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. À chaque type de milieu sont associées des prescriptions spécifiques qui visent à maintenir et à restaurer les qualités environnementales et paysagères des éléments identifiés.

7.3 La préservation et la restauration des trames verte et bleue

Le bourg des Granges-le-Roi se situe entre deux grands corridors écologiques : la vallée de l’Orge et la vallée de la Renarde. Ces vallées et leurs coteaux boisés sont des réservoirs de biodiversité qui facilitent le déplacement des espèces animales et végétales via des trames arborées et herbacées. La vallée de l’Orge présente également l’intérêt de corridors aquatiques fonctionnels (l’Orge, ses affluents et zones humides) alors que ce caractère est presque absent de la vallée de la Renarde, plus sèche.

Les vallées de la commune et leurs coteaux sont essentiellement constitués de forêts de feuillus xéro-philés à mésophiles, parfois de quelques friches arbustives et herbacées. Si elles ne sont pas occupées par des prairies, les clairières de ces vallées sont cultivées de céréales annuelles. Des prairies mésophiles apparaissent également à proximité du tissu urbain du bourg et de ses fermes (Abbaye de l’Ouÿe et Villeneuve ; ECOMOS, 2008).

Sur la commune, le plateau est essentiellement dédié à la grande culture céréalière qui cultive des plantes annuelles. L’alignement de frênes de la RD838 est la seule composante de la trame arborée sur le plateau. Il joue un rôle de corridor arboré entre le bourg et la Villeneuve. Le SRCE met par ailleurs en évidence l’absence de corridors arborés fonctionnels entre la vallée de l’Orge (amont de la vallée Bourreau, un affluent) et la vallée de la Renarde. Le corridor arboré entre ces deux réservoirs de biodiversité est à fonctionnalité réduite du fait d’un passage prolongé en cultures. Toutefois, différents chemins, partiellement ou complètement enherbés, jouent aujourd’hui un rôle de corridor herbacé reliant ces deux réservoirs.

Enfin, quelques composantes de la trame bleue peuvent être relevées sur la commune. Il s’agit, d’une part, des éléments ponctuels que sont les mares, plans d’eau permanents libres. Et d’autre part, des cours d’eau et ruisseaux secs qui s’observent dans les thalwegs des vallées de la commune.

Les réservoirs et corridors de biodiversité sont préservés par leur classement en zone naturelle N ainsi que par le classement des boisements en EBC.

Les éléments constitutifs des trames vertes et bleues communales (verger, jardin, mare, chemins et bandes enherbées, haies et alignements d’arbres) sont également protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

L’OAP thématique « Conforte la trame verte et bleue » donne des prescriptions visant à préserver et à valoriser les éléments constitutifs des trames vertes et bleues communales.

Le secteur d’extension urbaine classé en zone AU n’est pas concerné par un élément constitutif de la trame verte et bleue communale.